

Die Besteuerung des Eigenmietwerts

DISSERTATION

der Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Zürich
zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechtswissenschaft

vorgelegt von

MEN RAUCH

von Scuol GR

genehmigt auf Antrag von
Herrn Prof. Dr. Ferdinand Zuppinger



Digitized by the Internet Archive
in 2026

Die Besteuerung des Eigenmietwerts

DISSERTATION

der Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Zürich
zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechtswissenschaft

vorgelegt von

MEN RAUCH

von Scuol GR

genehmigt auf Antrag von
Herrn Prof. Dr. Ferdinand Zuppinger

Die Rechts- und staatswissenschaftliche Fakultät gestattet hierdurch die Drucklegung vorliegender Dissertation, ohne damit zu den darin ausgesprochenen Anschauungen Stellung zu nehmen.

Zürich, den 4. Dezember 1985

Der Dekan:

Prof. Dr. Kurt Bauknecht

Die gleiche Arbeit ist im Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich, erschienen als Band 62 der Reihe

Zürcher Studien zum öffentlichen Recht

Herausgegeben im Auftrag der Juristischen Abteilung der Universität Zürich von U. Häfelin, W. Haller, A. Kölz, G. Müller, D. Schindler und F. Zuppinger

Meinen verstorbenen Eltern und Brigitte

An dieser Stelle möchte ich Herrn Prof. Dr. F.Zuppinger für sein Interesse und die mir gewährte Freiheit bei der Ausgestaltung der vorliegenden Arbeit danken. Auch möchte ich Aemtern und Behörden, die sich mir bereitwilligst zur Verfügung stellten, wie auch all denjenigen Personen, die sich an der Korrektur des Manuskripts beteiligten oder mir stets interessierte Gesprächspartner waren, meinen herzlichen Dank aussprechen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Verzeichnis der Gesetze und dgl.	XII
Literaturverzeichnis	XIX
Verzeichnis der Abkürzungen	XXIV
Einleitung	1

ERSTER TEIL

GRUNDLAGEN

1. Kapitel: GESCHICHTLICHER UEBERBLICK	4
§ 1 Die Entwicklung der Einkommensbesteuerung	4
§ 2 Entwicklung der Eigenmietwertbesteuerung im Bund und in ausgewählten Kantonen	5
I. Im Bund	5
II. In den Kantonen	6
A. Kanton Basel-Stadt	6
B. Kanton Uri	7
C. Kanton Genf	8
2. Kapitel: GRUNDZUEGE DER EINKOMMENSSTEUER	9
§ 3 Die Gesamtreineinkommenssteuer	9
§ 4 Subjekt und Objekt der Einkommenssteuer	10
I. Das Subjekt der Einkommenssteuer	10
II. Das Objekt der Einkommenssteuer	11
§ 5 Die Gewinnungskosten	12
§ 6 Grundsätzliche Loesungskonzepte für das Eigenmietwertproblem aus der Sicht des Gesamtreineinkommensprinzips	13
I. Vorbemerkungen	13

II. Die sich aus dem Reineinkommenssteuer- prinzip ergebenden Lösungen	14
A. Abzug der Wohnkosten vom Einkommen	14
B. Verlegung der Wohnkosten in den ausserfiskalischen Bereich	15
C. Vermittelnde Lösung durch Aufrechnung einer Eigenmiete	15
3. Kapitel: VON DER NUTZUNG	16
§ 7 Zivile - resp. steuerrechtliche Aspekte bei der Nutzung	16
I. Zivilrechtliche Nutzungsrechte und Rechte aus dem Eigentum	16
II. Steuerrechtliche Aspekte	17
§ 8 Aufteilung nach der Natur der Nutzung	17
I. Vorbemerkungen	17
II. Gebrauch und Verbrauch	18
III. Direkte und indirekte Nutzung	19
A. Indirekte Nutzung	20
B. Direkte Nutzung	21
1. Vorbemerkungen	21
2. Direkt-aktive Nutzung oder Nutzung zu Erwerb	21
3. Direkt-passive Nutzung	22
IV. Zusammenfassung	24
A. Tabelle	24
B. Folgerung	25
4. Kapitel: VERMOEGEN UND EINKOMMEN	26
§ 9 Das Vermoegen als Einkommensquelle	26
I. Der Vermögensbegriff	26
II. Gliederung des Vermögens	27
A. Vorbemerkungen	27

B. Möglichkeiten der Aufgliederung des Vermögens	28
1. Ertrag und Einkommen im Verhältnis zueinander	28
2. Die Selbstnutzung von Grundeigentum als Natural- bzw. Vermögens-ertragseinkommen	29

III. Gliederung nach Ertragskriterien 30

A. Die Natur des Ertragseinkommens	30
1. Das Sachertragseinkommen	30
2. Das Kapitalertragseinkommen	31
B. Ertragsloses - und Ertragsvermögen	31
1. Vorbemerkungen	31
2. Aufgliederung nach der Investitionsform	32
2.1. Aufgliederung nach dem momentanen Investitionszustand	32
2.2. Der Selbstnutzungstatbestand als Investitionsform	32
2.3. Zusammenfassung	34
C. Tabellarische Uebersicht	36

5. Kapitel: VERMOEGENSANLAGEFORMEN UND DEREN RECHTLICHE UND GESELLSCHAFTLICH-SOZIALE KONSEQUENZEN 37

§ 10 Anlageformen von Objekten aus dem Privatvermögen 37

I. Fragen zum Mietmarkt einzelner Objekte des Privatvermögens	37
A. Vorbemerkungen	37
B. Nutzungsarten bei Objekten des Privatvermögens	38
1. Bewegliche Sachen	38
2. Liegenschaften	40
II. Die Wohnung als elementares Daseinsbedürfnis	42

A. Zum Wesen des Grundbedürfnisses	42
B. Ungereimtheiten mit dem "Grundbedürfnis" bei der Rechtfertigung der Eigenmietwertbesteuerung	43

ZWEITER TEIL

DER EINKOMMENSBEGRIFF IM VERHAELTNIS ZUR EIGENMIETWERTBESTEUERUNG

1. Kapitel: VOM EINKOMMENSBEGRIFF	48
§ 11 Der Einkommensbegriff im allgemeinen	48
I. Vorbemerkungen	48
II. Der Einkommensbegriff und seine Entstehungsebenen	48
A. Allgemeines	48
B. Der fiskalische Einkommensbegriff	49
C. Die ökonomische Begrifflichkeit	51
III. Interdependenz zwischen den ökonomischen und den fiskalischen Einkommensbegriffen	52
2. Kapitel: DIE NATIONALÖKONOMISCHEN EINKOMMENSTHEORIEN	54
§ 12 Die älteren Einkommenstheorien	54
I. Vorbemerkungen	54
II. Aeltere Theorien	54
A. Allgemeines	54
B. Quellen- und Reinvermögenszugangstheorie	57
C. Beziehung der Selbstnutzung von Privatvermögen zur Quellen- und Reinvermögenszugangstheorie	59
1. Vorbemerkungen	59
2. Gegenüberstellung	60
2.1. Selbstnutzung als Vermögenswert	60
2.2. Zufluss von aussen	63

2.3. Einkommen als speicherbares Gut	65
D. Konsequenz	65
§ 13 Die neueren Einkommenstheorien	66
I. Vorbemerkungen	66
II. Die Theorie des zurechenbaren Einkommens	66
III. Einkommensbesteuerung nach dem Kaufkraftzuwachsprinzip am Beispiel des kanadischen Carter-Reports	68
A. Vorbemerkungen	68
B. Der Carter-Report	69
1. Einkommenstheoretische Grundsätze	69
2. Besteuerung des Eigenmietwerts, der Selbstnutzung eigener Leistungen und des Selbstverbrauchs	70
3. Kapitel: DER EINKOMMENSBEGRIFF DES BUNDESGERICHTS	73
§ 14 Eigenmietwert und bundesgerichtlicher Einkommensbegriff	73
I. Vorbemerkungen	73
II. Der bundesgerichtliche Einkommensbegriff	75
A. Allgemeines	75
B. Vermögenswert	76
C. Bereicherung	77
D. Zufluss eines Vermögenswerts	78
III. Die Begründung des Eigenmietwerts durch das Bundesgericht	79
IV. Fazit	80
§ 15 Vergleichende Gegenüberstellung der steuerlichen Behandlung von Eigenleistungen zur Selbstnutzung privater Güter	80
I. Vorbemerkungen	80
II. Beziehung zum Vermögenswerterfordernis	81
III. Gegenüberstellung	82

A. Die steuerbaren Eigenleistungen	82
B. Nicht steuerbare Eigenleistungen	83
IV. Zusammenfassung	83
4. Kapitel: DER PRAKTIKABLE EINKOMMENSBEGRIFF	84
§ 16 Auffassung in der Rechtswissenschaft über die Besteuerung und über die Einkommensnatur des Eigenmietwerts	84
I. Vorbemerkungen	84
II. Die Auffassungen	85
III. Folgerung	87
§ 17 Die in der Schweiz nicht praktizierten Varianten	88
I. Abzug der Wohnkosten vom Einkommen	88
II. Verlegung der Wohnkosten in den ausserfiskalischen Bereich	89
§ 18 Die theoretische Begründung der schweizerischen Variante	91
I. Vorbemerkungen	91
II. Der praktikable Einkommensbegriff	92
A. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	92
1. Wesen	92
2. Auswirkungen des Leistungsfähigkeitsprinzips auf die Einkommenssteuer	94
B. Die Praktikabilität des Einkommensbegriffs	94
C. Folgerung	95
5. Kapitel: PRUEFUNG DER BESTEUERUNG DER SELBSTNUTZUNG VON GRUNDEIGENTUM UNTER VERFASSUNGSRECHTLICHEN GESICHTSPUNKTEN	97
§ 19 Prüfung unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit	97
I. Allgemeine Bemerkungen	97
II. Grundsätzliche Aspekte zur Rechtsgleichheit	99

III. "Wohnen" als Vergleichsmerkmal	100
A. Vergleich Eigenheimbesitzer - Mieter	101
B. Eigenheimbesitzer - Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, der in seinem Haus eine Wohnung nutzt	105
IV. Eigenheimbesitzer - Vermieter	105
V. Verhältnis Eigenheimbesitzer - Besitzer beweglicher Sachen	106
VI. Folgerungen	107
§ 20 Prüfung unter dem Gesichtspunkt des Eigentumsschutzes	108
§ 21 Rechtssystematische Betrachtung	109
6. Kapitel: STEUER- UND SOZIALPOLITISCHE ASPEKTE DER EIGENMIETWERTBESTEUERUNG	112
§ 22 Die Wohneigentumsfoerderung	112
I. Wohneigentumsquoten und ihre Gründe	112
II. Kurze Uebersicht über den Stand der geltenden Wohneigentumsförderung	115
§ 23 Wohneigentumsfoerderung im fiskalischen Bereich	117
I. Allgemeines	117
II. Im Eigenmietwertbereich	118
§ 24 Verfassungsrechtliche Vereinbarkeit zwischen der Eigenmietwertbesteuerung und der Wohneigentumsfoerderung	120
I. Formelle Aspekte	120
II. Materielle Aspekte	120
§ 25 Argumente rechtspolitischer Art	123
I. Allgemeine Aspekte	123
II. Erwerb von Grundeigentum und Rentnerproblem	126
A. Erwerb von Grundeigentum	126
B. Rentnerproblem	127

DRITTER TEIL

DIE BEMESSUNG DES EIGENMIETWERTS

1. Kapitel: DIE BEMESSUNGSMETHODEN	130
§ 26 Allgemeine Aspekte	130
§ 27 Die Bewertungsmethoden	132
I. Die Bruttomethode	132
A. Einschätzung aufgrund von Vergleichen	133
B. Das Einzelbewertungsverfahren oder die Bewertung nach objektiven Kriterien	133
C. Amtliche Schätzungswerte als Ausgangswerte (Formelmethode)	134
II. Die Nettomethode	135
A. Wesen	135
B. Kritik	136
2. Kapitel: DIE FUER DIE ERMITTLUNG DES EIGENMIETWERTS RELEVANTEN SCHAETZUNGSWERTE	141
§ 28 Allgemeine Aspekte	141
§ 29 Der Steuerwert als massgebender Wert	142
§ 30 Real-, Ertrags- und Verkehrswert	143
I. Der Realwert	143
II. Der Ertragswert	146
III. Der Verkehrswert	147
3. Kapitel: DIE GEWINNUNGSKOSTEN	148
§ 31 Der Unterhaltskostenabzug	148
I. Vorbemerkungen	148
II. Die auf die Liegenschaft entfallenden Unterhalts- bzw. Gewinnungskosten	149
A. Die abzugsfähigen Unterhaltskosten	149
B. Die Pauschalierung der Unterhaltskosten	150

§ 32 Der Schuldzinsabzug	151
I. Allgemeines	151
II. Negative Eigenmietwerte	152
4. Kapitel: BEMESSUNGSMETHODEN BEI UNTERSCHIEDLICHEN WOHNOBJEKTEN	156
§ 33 Methodenpluralismus bei der Einschätzung unterschiedlicher Wohnobjekte	160
§ 34 Die unterschiedlichen Wohnobjekte	160
I. Einfamilienhäuser	160
A. Durchschnittliche Einfamilienhäuser	160
B. Herrschaftshäuser und luxuriöse Villen	160
II. Stockwerkeigentum	163
III. Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	164
5. Kapitel: DIE BEHANDLUNG VON SPEZIALTATBESTAENDEN	165
§ 35 Die zeitlich beschränkte Nutzung	165
§ 36 Andere Tatbestände insb. aus dem Bereich der sachlich eingeschränkten Nutzung	167
I. Vorbemerkungen	167
II. Kein Mieter für ein leerstehendes Haus	168
III. Kein Käufer für eine unbewohnte Liegenschaft	168
IV. Die Unternutzung	169
V. Nutzung einer Liegenschaft durch andere Personen als den Eigentümer	170
§ 37 Die Behandlung zusätzlicher, den Nutzungswert erhöhender Anlagen	172
I. Vorbemerkungen	172
II. Unüberbaute und mit Nichtwohngebäuden überbaute Liegenschaften	172
III. Wohngebäude und zusätzliche Anlagewerte befinden sich auf einer einzigen Parzelle	174

IV. Zusatzanlagen befinden sich auf einer Nachbarparzelle der Wohnliegenschaft	176
6. Kapitel: DIE ZEITLICHE ANPASSUNG DES EIGENMIETWERTS	178
§ 38 Anpassung an das veränderte Mietzinsniveau bzw. an bauliche Veränderungen	178
7. Kapitel: KRITISCHE BETRACHTUNG DER BEMESSUNGSMETHODEN	180
§ 39 Forderungskatalog für das Bemessungsverfahren	180
§ 40 Die Beurteilung der Bemessungsmethoden	180
I. Das Vergleichsverfahren	181
II. Die Einzelbewertungsverfahren	183
III. Die Formelmethoden	184
VIERTER TEIL	
DIE BEMESSUNG DES EIGENMIETWERTS IM BUND UND IN DEN EINZELNEN KANTONEN	
BUND	188
DIE EINZELNEN KANTONE	196
Aargau	196
Appenzell-Ausserrhoden	198
Appenzell-Innerrhoden	200
Basel-Land	202
Basel-Stadt	206
Bern	209
Fribourg	211
Genf	213
Glarus	216
Graubünden	219
Jura	221

Luzern	223
Neuenburg	225
Nidwalden	227
Obwalden	230
Schaffhausen	231
Schwyz	233
Solothurn	236
St. Gallen	238
Tessin	240
Thurgau	243
Uri	246
Waadt	248
Wallis	252
Zürich	255
Zug	261

VERZEICHNIS DER GESETZE UND DGL.

Bund

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874 (zit. BV)

Bundesgesetz über das Obligationenrecht vom 30. März 1911 / 18. Dezember 1936 (zit. OR)

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (zit. ZGB)

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974

Bundesratsbeschluss über die Erhebung einer direkten Bundessteuer (vormals Wehrsteuer) vom 9. Dezember 1940, mit seitherigen Aenderungen (zit. BdBSt)

Verfügung betreffend die Bewertung der Grundstücke gemäss Art. 31 des Wehrsteuerbeschlusses vom 14. Oktober 1958, in: Masshardt, S. 537 ff.

Richtlinien der Eidgenössischen Steuerverwaltung über die Ermittlung des Mietwerts selbstbenutzter Wohnliegenschaften vom 25. März 1969, in: Masshardt, S. 95 ff.

Richtlinien für den Abzug von Liegenschaftskosten der eidg. Steuerverwaltung vom 31. Oktober 1967, in: ZH-StB II, Nr. 52/37

Aargau

Gesetz über die direkten Staats- und Gemeindesteuern und über den direkten Finanzausgleich unter den Einwohnergemeinden vom 17. Mai 1966 (zit. AG-StG)

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die direkten Staats- und Gemeindesteuern und über den direkten Finanzausgleich unter den Einwohnergemeinden vom 5. Januar 1967 (zit. AG-VVOzStG)

Verordnung über die Bewertung der Grundstücke vom 12. März 1971

Appenzell-A.Rh.

Gesetz über die direkten Steuern für den Kanton Appenzell-A.Rh. vom 27. April 1958

Reglement über die steuerliche Bewertung der Grundstücke vom 27. August 1973

Richtlinien des Regierungsrates von Appenzell-A.Rh. für die Festsetzung der Miewerte der selbstbenutzten Liegenschaften vom 28. Oktober 1980

Appenzell-I.Rh.

Steuergesetz für den Kanton Appenzell-I.Rh. vom 28. April 1968

Verordnung zum Steuergesetz für den Kanton Appenzell-I.Rh. vom 9. Dezember 1968

Grossratsbeschluss betreffend die Festsetzung des Steuerwerts der Grundstücke vom 25. November 1974

Standeskommissionsbeschluss zum Kantonalen Steuergesetz und zur dazugehörigen Verordnung vom 23. Dezember 1968

Basel-Land

Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern und den Finanzausgleich vom 7. Februar 1974

Vollziehungsverordnung zum Steuer- und Finanzgesetz vom 19. September 1974

Regierungsratsverordnung zum Steuer- und Finanzgesetz und dazugehörige Vollziehungsverordnung vom 22. Oktober 1974

Regierungsratsverordnung über das Verfahren für die Katasterschätzung 1983 vom 9. Februar 1982

Basel-Stadt

Gesetz über die direkten Steuern vom 22. Dezember 1949

Richtlinien für die Wertberechnung von Grundstücken, die nicht geschäftliches Vermögen bilden, vom 7. Dezember 1972

Bern

Gesetz über die direkten Staats- und Gemeindesteuern vom 29. Oktober 1944

Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 13. Februar 1973

Amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte, II. Teil: Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und der Wasserkräfte, vom 17. September 1973

Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken vom 12. November 1980

Fribourg

Gesetz über die Kantonssteuern vom 7. Juli 1972

Ordonnance relatif à la déduction forfaitaire pour frais d'entretien et de gérance d'immeubles du 12 janvier 1981

Ordonnance du 12 janvier 1981 relatif à l'évaluation des immeubles

Genf

Loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP)

Glarus

Gesetz über das Steuerwesen vom 10. Mai 1970

Graubünden

Steuergesetz für den Kanton Graubünden vom 21. Juni 1964

Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 31. Januar 1964

Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 3. Oktober 1969

Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 27. November 1978

Schätzungsanweisung Nr. 4 vom 29. Februar 1980, Mietwerte

Jura

Loi sur les impôts directs de l'Etat et des communes du 26 octobre 1978

Décret concernant la revision générale des valeurs officielles d'immeubles et de forces hydrauliques du 6 décembre 1978

Luzern

Steuergesetz des Kantons Luzern vom 27. Mai 1946

Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens vom 27. Juni 1961

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens vom 24. Juli 1967

Neuenburg

Loi sur les contributions directes du 9 juin 1964

Règlement d'exécution de la loi sur les contributions directes du 30 novembre 1965

Règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles du 31 octobre 1969

Nidwalden

Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden vom 25. April 1982

Reglement für die amtliche Schätzung der Grundstücke vom 9. Juni 1975

Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke vom 12. April 1975

Obwalden

Steuergesetz vom 21. Oktober 1979

Richtlinien über die Schätzung der Grundstücke vom 18. März 1980

Schaffhausen

Gesetz über die direkten Steuern vom 17. Dezember 1956

Verordnung des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen betreffend den Vollzug des Gesetz vom 17. Dezember 1956 über die direkten Steuern vom 16. November 1976

Verordnung des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen über die Bewertung der Grundstücke vom 14. August 1973, Neufassung 15. Dezember 1981

Schwyz

Steuergesetz des Kantons Schwyz vom 28. Oktober 1958

Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 10. Oktober 1980

Dienstanleitung zum Kantonalen Steuergesetz vom 10. Oktober 1980

Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke vom 30. Juli 1973

Weisung Nr. 1621 für die steueramtliche Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke vom 13. August 1973

Richtlinien Nr. 2242 für die Festsetzung des Mietwertes von selbstbewohnten Einfamilienhäusern, Villen, Ferien- und Weekendhäusern

Solothurn

Gesetz über die direkten Staats- und Gemeindesteuern vom 29. Januar 1961

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die direkten Staats- und Gemeindesteuer vom 18. Dezember 1970

Verordnung betreffend Ueberprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung vom 14. Juli 1978

Regierungsratsbeschluss betreffend Bemessung des Mietwerts der eigenen Wohnung vom 21. Dezember 1981

Regierungsratsbeschluss betreffend Pauschalierung des Gebäudeunterhalts für Privatvermögen nach § 34 Abs. 1 lit. d/bb des Steuergesetzes vom 29. Januar 1961

St.Gallen

Steuergesetz vom 23. Juni 1970

Vollzugsverordnung zum Steuergesetz vom 10 November 1970

Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen vom 19. Februar 1962

Tessin

Legge tributaria del 28 settembre 1976

Regolamento esecutivo circa le norme tecniche per l'esecuzione delle stime della sostanza immobiliare nel Cantone del 13 febbraio 1948

Thurgau

Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 9. Juli 1964

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 2. Dezember 1970

Verordnung des Regierungsrates betreffend die Steuerschätzung der Liegenschaften vom 4. März 1981

Uri

Steuergesetz des Kantons Uri vom 16. Mai 1965

Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke vom 15. Dezember 1976

Weisungen Nr. 2408 R-270-13 ab Steuerperiode 1981/82 betreffend den Mietwert der eigenen Wohnung oder des zur Nutzniessung überlassenen Hauses und die Kosten des ordentlichen Unterhalts von Grundstücken und Gebäuden

Weisungen des Regierungsrates für die steueramtliche Schätzung der Grundstücke vom 29. August 1977

Weisungen vom 16. Dezember 1980 Steuerperiode 1981/82 betreffend den Mietwert der eigenen Wohnung oder des zur Nutzniessung überlassenen Hauses und die Kosten des ordentlichen Unterhalts von Grundstücken und Gebäuden

Waadt

Loi sur les impôts directs cantonaux du 26 novembre 1956

Loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956

loi sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935

Règlement sur l'estimation fiscale des immeubles du 22 décembre 1936

Wallis

Steuergesetz vom 10. März 1976

Règlement d'application du 25 août 1976 de la loi fiscale du 10 mars 1976

Zürich

Gesetz über die direkten Steuern vom 8. Juli 1951

Dienstanleitung zum Steuergesetz vom 3. Juli 1952

Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975

Verordnung über die Gebäudeversicherung vom 21. Mai 1975

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 8. September 1982

Zug

Gesetz über die Kantons- und Gemeindesteuern vom 7. Dezember 1946

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Kantons- und Gemeindesteuern vom 18. Juni 1979

Reglement über die Liegenschafts-Schatzungskommission vom 12. März
1914

LITERATURVERZEICHNIS

I. BÜCHER

- BAER G., Die Verkehrswertbesteuerung der Liegenschaft als Mittel der Bodenpolitik, Verlag Paul Haupt, Bern 1970
- BAYER H., Die Zweitwohnungssteuer, Ein Dokumentation, Verlag W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart 1972
- BERTSCHINGER P., Der Begriff des Einkommens und des Ertrages im Krisenabgaberecht, Diss, Zürich 1941
- BIERI M., Geschichte der Aargauischen Steuern von 1803 -1968, insbesondere der direkten Staatssteuer, Diss Zürich, Aarau 1972
- BLUMENSTEIN E., System des Steuerrechts, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 3. Auflage, Zürich 1971
- BLUMENSTEIN E., Die Erlasse betr. die eidg. Kriegssteuer, 1916
- BLUMENSTEIN I., Die allg. eidgenössische Wehrsteuer, Polygraphischer Verlag AG, Zürich, 1943
- BRINER K., u. andere Autoren, Internationales Steuer-Lexikon, Darstellung der Steuersysteme von 19 Staaten der O.E.C.D. Zürich 1979
- CAGIANUT F., Gerechte Besteuerung der Ehegatten, Ein Beitrag zur Harmonisierung des schweizerischen Steuerrechts, Cosmos-Verlag AG, Bern 1971
- FAUT E., Die steuerliche Erfassung der Nutzung von Wohnraum durch den Eigentümer als Einkommen, Diss, Stuttgart 1964
- FELLER J. F., Die Steuern des Kantons Genf von 1887 - 1948, Diss, Zürich 1950
- FLEINER F. / GIACOMETTI Z., Schweizerisches Bundesstaatsrecht, Zürich 1976
- FREY A., Die Steuerlast auf dem Grundbesitz, Methoden und Ergebnisse bei Belastungsvergleichen über die Steuern auf Grundstücken, dargestellt an Hand des Steuerrechts in den Kantonen Zürich, Bern u. St. Gallen, unter Berücksichtigung des Wehrsteuerrechts, Diss, St. Gallen 1959
- FREY R.L., Das schweizerische Steuersystem wie es sein könnte, Entwurf, erarbeitet von Oekonomiestudenten der Universität Basel, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1973
- FUISTING B., Grundzüge der Steuerlehre ("Die Preussischen Direkten Steuern"), Bd. IV., Berlin 1902.

- GEMPERLI A., Finanztheoretischer und finanzpolitischer Einkommensbegriff, Diss, Frauenfeld 1923.
- GULDIMANN W., Gesunder Wohnungsmarkt - ein nationales Anliegen, Zentralstelle für die Förderung des Wohnungsbaus, Basel 1971
- GRISEL A., Droit Administratif Suisse, Neuchâtel 1970
- HAEGI A., Die Bewertung von Liegenschaften, 5. Auflage, Zürich 1966
- HANGARTNER Y., Grundzüge des Schweizerischen Staatsrechts, Bd. II, Grundrechte, Zürich 1982
- HAEFELIN V. / HALLER W., Schweizerisches Bundesstaatsrecht, Zürich 1984
- HENSEL J., Die Verfassung als Schranke des Steuerrechts, Schriftreihe Finanzwirtschaft u. Finanzrecht, Band 11, Verlag Paul Haupt, Bern 1973
- HESSE K., Der Gleichbehandlungsgrundsatz im Staatsrecht, Archiv des öffentlichen Rechts (AöR), 1951/52, Bd. 77 (38. Band der neuen Folge), S. 167 ff.
- HOEHN E., Steuerrecht, Ein Grundriss des schweizerischen Steuerrechts, 5. unveränderte Auflage, Verl. Paul Haupt, Bern 1981
- HOEHN E., Die Besteuerung der privaten Gewinne (Kapitalgewinnbesteuerung), Diss, Zürich 1955
- HOEHN E., HENSEL J., KAEPELI J., Das Einkommenssteuerrecht der Kantone, Eine vergleichende Darstellung der kantonalen Gesetzesbestimmungen, Verlag Paul Haupt, Bern 1972
- IMBODEN / RHINOV, Verwaltungsrechtsprechung, 5. Auflage, Basel 1976
- KAENZIG E., Die eidgenössische Wehrsteuer (Direkte Bundessteuer), I. Teil: Art. 1-44 WStB, 2. Auflage, Basel 1982
- KECK K., Die Entwicklung zur allgemeinen Einkommensteuer in der Schweiz, Diss, Bern 1967
- KNIES W., Steuerzweck und Steuerbegriff, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1976
- KOCH E., Wirtschaftswissenschaften für Juristen, Verlag C. H. Beck, München 1976
- MASSHARD H., Wehrsteuerkommentar, Zürich 1980
- MAYER-HAYOZ A., Scriptum der Sachenrechtsvorlesung, Zürich 1974
- NAEF E., Die direkten Steuern im Kanton Uri von 1875 bis 1954, Diss, Bern / Altendorf 1957

- NAEGELI W., Handbuch des Liegenschaftenschätzers, 2. Auflage, Zürich 1980
- NEKOLA A., Besteuerung des Grundeigentums im Privatvermögen in der Schweiz, Reihe öffentliche Finanzen, Band 4, Verl. Rueger, Dissenhofen 1983
- NEUMARK F., Theorie und Praxis der modernen Einkommensbesteuerung, Verl. A. Francke AG, Bern 1947
- REIMANN A. / ZUPPINGER F. / SCHÄERRER E., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Bd. I-V, Bern 1961, 1963, 1966, 1969 u. 1978.
- RECHENBERG P.v., Handkommentar zum StG des Kantons Graubünden vom 21. Juni 1964, Chur 1967
- REICHENBERGER H., Die Besteuerung des Einkommens in der Schweiz, Reihe Res publica helvetica, Bern 1976
- SAMUELSON P. A., Volkswirtschaftslehre, Eine Einführung, Band I. u. II., 4. Auflage, Köln 1969/70
- SCHANZ G., Die Steuern der Schweiz in ihrer Entwicklung seit Beginn des 19. Jhd, Bände I - V, Verlag der J.G.Cotta'schen Buchhandlung, Stuttgart 1890
- SCHANZ G., Einkommensbegriff und Einkommenssteuergesetze, Finanz-Archiv 1896
- SCHLAEPFER K., Die Erhaltung von Wohnraum nach den Vorschriften von Stadt und Kanton Zürich, Zürcher Diss 1978
- SCHNEIDER S., Steuersystem und Steuerpolitik in der Schweiz, Berlin 1925
- SUTER E., Die Besteuerung der Selbstnutzung von Grundeigentum als Einkommen, Juris-Verlag, Diss, Zürich 1958
- TIPKE K., Steuergerechtigkeit in Theorie und Praxis, Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln 1981
- TIPKE K., Steuerrecht, Systematischer Grundriss, 7. neubearbeitete Auflage, Verl. Dr. Otto Schmidt KG, Köln 1979
- TUOR / SCHNYDER, Das Schweizerische ZGB, 9. Aufl., Zürich 1979
- WALZ W. R., Steuergerechtigkeit u. Rechtsanwendung, R. v. Decker's Verl., Hamburg 1980
- WEBER-DUERLER B., Die Rechtsgleichheit in ihrer Bedeutung für die Rechtsetzung, Eine Untersuchung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, Dissertation, Zürich, Bern 1973
- WEIDMANN H., Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, Cosmos Verl. AG, Bern 1971.

- WETTER M., Die Besteuerung des selbstgeschaffenen Vermögenswerts, Dissertation, Zürich 1972
- WYSS H., Der Einkommensbegriff im Schweizerischen Steuerrecht, Inaugural-Dissertation, Bern 1937
- ZUPPINGER F. / BOECKLI P. / LOCHER P. / REICH M., Steuerharmonisierung, Probleme der Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Bern 1984
- ZUPPINGER F. / SCHÄERRER E. / FESSLER F. / REICH M., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Ergänzungsband zum Kommentar Bd.I-IV, 2. vollständig überarbeitete Auflage, Bern 1983
- ZUPPINGER F., Zürcher Steuergesetze, Textausgabe I. Band, 2. überarbeitete Auflage, Zürich 1983

II. AUFSÄTZE UND ABHANDLUNGEN

- AGNER P., Die Besteuerung von Eigenleistungen in ASA, Bd. 52, S. 27 ff.
- BOELSTERLI U., Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Liegenschaften in rechtsvergleichender Sicht, in ASA 48 (1979/80) S. 205 ff.
- BOSSHARD O., Der steuerrechtliche Einkommensbegriff in ZBl 47(1946), S. 305 ff.
- BUOB H., "Pro und contra Nutzungswertbesteuerung" in Betriebs-Berater, Zeitschrift für Recht und Wissenschaft, Verlagsgesellschaft Recht und Wirtschaft m.b.H., Heidelberg, vom 10.Okt.1983, Nr.28
- CARTER-REPORT, Report of the Royal Commission on Taxation, Canada 1966, kommentiert von J.G.Hed, Henry Simons Regained, abgedruckt in Finanz-Archiv 29 (1970) 2, S. 197 ff.
- DOKUMENTATION zur Arbeitstagung für die schweizer Presse vom 31.10.1983 in Bern über "Die Besteuerung des Eigenmietwerts", (zit. Dok.)
- HIS E., Der Einkommensbegriff in neuen schweizerischen Steuergesetzen, in: ZSR 43, S. 45 ff.
- ISELI R., Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Wohnliegenschaften im zürcherischen Einkommens- und Grundstückgewinnsteuerrecht, in ZBl 80 (1979), S. 193 ff.
- PROTOKOLL zur Arbeitstagung für die schweizer Presse vom 31.10.1983 in Bern über "Die Besteuerung des Eigenmietwerts", (zit. Protokoll)

SIEBEN A., Ueber den Mietwert der Wohnung im eigenen Hause, in ASA 14 (1946) S. 321

WEIDMANN H., Besteuerung des Eigenmietwerts und Förderung des Wohneigentums, in StR 35 (1980) S. 342 ff.

ZUPPINGER F., Notwendigkeit einer Synthese von steuerlichen und bodenrechtlichen, insbesondere planerischen Zielsetzungen bei der fiskalischen Belastung von Grundeigentum, in ASA 43 (1974) S. 81 ff.

ZUPPINGER F., Besteuerung der Eigenmietwerte, Gebot der Gerechtigkeit oder fiskalisch motivierte Erfassung fiktiver Einkünfte, in NZZ vom 28. März 1979

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

a.a.O.	am angeführten Ort
Abs.	Absatz
abzgl.	abzüglich
AG	Aargau
allg.	allgemein
AI	Appenzell Innerrhoden
amtl.	amtlich
AR	Appenzell Ausserrhoden
Art.	Artikel
ASA	Archiv für schweizerisches Abgaberecht
Aufl.	Auflage
BB	Bundesbeschluss
Bbl	Bundesblatt
Bd.	Band
BE	Bern
betr.	betreffend
BG	Bundesgesetz
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, amtliche Sammlung
BGer., bger.	Bundesgericht, bundesgerichtlich
BL	Basel-Land
BS	Basel-Stadt
BR	Bündner Rechtsbuch, systematische Sammlung des kt. Rechts
BVerfG.	Verfassungsgericht der Bundesrepublik Deutschland
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	contra
dgl.	desgleichen, dergleichen
d.h.	das heisst
Diss.	Dissertation
E	Entscheid
EFH	Einfamilienhaus
eidg.	eidgenössisch
EK	Eigenkapital
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
EMW	Eigenmietwert(e)
EW	Ertragswert
f.	und folgender
ff.	und folgende
Fr.	Schweizer Franken
FR	Freiburg
GE	Genf
GL	Glarus
GR	Graubünden
hgg.	herausgegeben
i.a.	im allgemeinen
i.d.R.	in der Regel
insb.	insbesondere
i.S.	in Sachen
i.V.m.	in Verbindung mit

Kt. / kt.	Kanton / kantonal
KV	kantonale Verfassung
lit.	litera
LUK	Liegenschaftsunterhaltskosten
LU	Luzern
m.a.W.	mit anderen Worten
m.E.	meines Erachtens
Mtlg.	Mitteilung
N	Note
NE	Neuenburg
Nr.	Nummer
NW	Nidwalden
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
ORK	Oberrekurskommission
OW	Obwalden
PVG	Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden
RB	Rechenschaftsbericht der Oberrekurskommission des Kantons Zürich an den Kantonsrat (seit 1960 des Verwaltungsgerichts)
RE	Raumeinheit
resp.	respektive
RK	Rekurskommission
RR	Regierungsrat
RRB	Regierungsratsbeschluss
RW	Realwert
S.	Seite
s.	siehe
Schätz.G	Schätzungsgesetz
SG	St. Gallen
SO	Solothurn
sog.	sogenannt
StB	Steuerbuch
StenBull	stenographisches Bulletin der Bundesversammlung
StG	Steuergesetz
StK	Steuerkommission
StKB	Standeskommissionsbeschluss
StRK	Steuerrekurskommission
StSchVO	Steuerschätzungsverordnung
StV	Steuerverwaltung
StWE	Stockwerkeigentum
SZ	Schwyz
TG	Thurgau
TI	Tessin
u.	und
unveröff.	unveröffentlicht
UR	Uri
u.dgl.	und dergleichen
usw.	und so weiter
v.a.	vor allem
VD	Waadt
VGE (VG)	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
VS	Wallis
VVO	Vollziehungsverordnung

VW	Verkehrswert
Whng.	Wohnung(en)
z. B.	zum Beispiel
Zbl	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung
ZG	Zug
ZH	Zürich
ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
z	zum, zur
Zi	Zimmer

Einleitung

Unter dem Eigenmietwert versteht man den Nutzungswert von durch den Eigentümer selbst genutztem Wohnraum. Immer wieder stösst die Besteuerung dieses Tatbestands in Bund und Kantonen auf Kritik und gibt Anlass zu Diskussionen und politischen Vorstössen. In den letzten 3 Jahren konnten in mehr als 20 Kantonen Aenderungsvorschläge in Zusammenhang mit der Eigenmietwertbesteuerung konstatiert werden.¹ Erinnerung sei an die erst kürzlich erfolgten Gesetzesrevisionen in den Kantonen Waadt und Zug.

Vielerorts wird der Eigenmietwert als fiktives Einkommen und damit als unerlaubter Trick des Steuervogtes, zu mehr Steuereinnahmen zu gelangen, angesehen. In der Tat weicht der Eigenmietwert in mancher Hinsicht von dem ab, was landläufig als Einkommen angesehen wird. Eine Auseinandersetzung mit diesem Problem erscheint unter diesem Aspekt gerechtfertigt.

In der vorliegenden Untersuchung befasste ich mich vorerst mit theoretischen Fragen der Nutzung, sodann mit einer einkommens-theoretischen Ueberprüfung der Eigenmietwertbesteuerung. Auf die im Ausland herrschenden dogmatischen Ansichten wird soweit erforderlich eingegangen.² Der Eigenmietwert wird sodann unter dem Aspekt der Verfassung und der Wohneigentumsförderung untersucht, wobei der Ueberprüfung aufgrund des Gleichheitssatzes erhöhte Bedeutung zugemessen wird. Es schliesst sich eine Darlegung der facettenreichen Bemessungsproblematik an. Den Schluss der Arbeit bildet eine Uebersicht über die in Bund und Kantonen herrschenden Regelungen. Aus Gründen der Uebersichtlichkeit erfährt jeder Kanton eine separate Darstellung. Diese erstreckt sich

¹ vgl. Dokumentation.

² Für eine ausführliche Uebersicht vgl. Bölsterli U., Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Liegenschaften in rechtsvergleichender Sicht, in: ASA 48 (1979/80) S. 205 ff.

von den Vorschriften über die Liegenschaftsschätzungen, über die Verordnungen und Reglemente, welche die Bemessung des Eigenmietwerts umschreiben, bis zu den Abzugsvorschriften für Liegenschaftsunterhaltskosten und Hypothekarzinsen - dies, weil das Eigenmietwertproblem in mancher Hinsicht mit den für Liegenschaften zugelassenen Abzügen zusammenhängt.

Nicht eingegangen wird auf Bemessungsfragen bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens sowie auf die Behandlung der Eigennutzung von Wohnliegenschaften im Grundstückgewinnsteuerrecht.³

³ Für eine ausführliche Darstellung des Problems im Kt. ZH vgl. R. Iseli, Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Wohnliegenschaften im zürcherischen Einkommens- und Grundstückgewinnsteuerrecht in ZBl 80(1979), S. 193 ff.

ERSTER TEIL

GRUNDLAGEN

1. KAPITEL

GESCHICHTLICHER UEBERBLICK

§ 1 Die Entwicklung der Einkommensbesteuerung

Zum besseren Verständnis der Entwicklung der Eigenmietwertbesteuerung greife ich kurz auf die historischen Wurzeln des heute gültigen Einkommenssystems zurück.

Es sind hier zwei Entwicklungsstufen festzuhalten. Erstens der Uebergang von den indirekten¹ zu den direkten Steuern² und zweitens die Entwicklung der Vermögenssteuer zur Gesamtreineinkommenssteuer mit ergänzender Vermögenssteuer, welche in den meisten Kantonen im Laufe des 20. Jahrhunderts eingeführt wurde.³

¹ Vor der Helvetik deckten die Kantone ihre Ausgaben fast ausschliesslich durch indirekte Steuern (G.Schanz, II.Band; S.4 ff).

² Neue Einnahmequellen versuchten die Kantone durch die Einführung direkter Steuern zu erreichen. Es war jedoch nicht einfach, das Volk von der Notwendigkeit eines Systems direkter Steuern zu überzeugen. Im Kanton Graubünden z.B. scheiterte zwischen 1849-54 die Einführung eines neuen Steuergesetzes nicht weniger als viermal.

³ Vor allem die im Bund eingeführte, direkte Bundessteuer wusste diese Entwicklung in den Kantonen zu fördern, weil die Veranlagung der direkten Bundessteuer den Kantonen vorbehalten blieb, womit die Kantone darin bestärkt wurden, ihr Steuersystem demjenigen des Bundes anzupassen, um zu verhindern, dass ein und derselbe Steuerpflichtige nach zwei verschiedenen Systemen veranlagt wurde.

Der Bund hingegen deckte seinen Finanzbedarf bis zum ersten Weltkrieg ausschliesslich durch indirekte Steuern. Die direkten Steuern blieben vorher den Kantonen vorbehalten.⁴ Bei der Einführung eigener, direkter Steuern konnte der Bund auf bewährte kantonale Modelle zurückgreifen. 1919 erhielt er die Kompetenz, eine neue, ausserordentliche Kriegssteuer auf Vermögen und Erwerb natürlicher Personen einzuführen.⁵ Bereits die Krisenabgabe aus dem Jahre 1933 war als Gesamteinkommenssteuer mit ergänzender Vermögenssteuer ausgestaltet.⁶ 1940 wurde die Krisenabgabe durch die Wehrsteuer als allgemeine, direkte Einkommenssteuer, jedoch ohne Vermögensbelastung abgelöst, welche mit den erforderlichen Anpassungen bis heute in Kraft blieb.⁷

Die Entwicklung dieser neuartigen Steuer war jedoch mit neuen Schwierigkeiten verbunden, weil fundamentale Begriffe wie Einkommen, Rohgewinn und Reingewinn, Steuervermögen und Einkommensquelle definiert werden mussten.

§ 2 Entwicklung der Eigenmietwertbesteuerung im Bund und in ausgewählten Kantonen

I. IM BUND

Die Eigenmietwertbesteuerung auf Bundesebene treffen wir erstmals im Bundesratsbeschluss über die eidgenössische Krisenabgabe vom 19. Januar 1934 an.⁸ Im Bundesratsbeschluss über die Erhebung

⁴ I. Blumenstein, Die allgemeine eidgenössische Wehrsteuer, Bern 1943, S. 1 f.

⁵ vgl. E. Blumenstein, Die Erlasse betr. die eidg. Kriegssteuer, 1916, S. 43.

⁶ I. Blumenstein, Die allg. eidg. Wehrsteuer, 1943, S. 3.

⁷ Verfassungsmässige Grundlage seit 1950 in Art. 41 ter BV.

⁸ AS, Band 50, 1934, Art. 21, S. 49 ff.

einer Wehrsteuer vom 9. Dezember 1940,⁹ wie auch in den Nachfolgebeschlüssen zur Wehrsteuer wurde die Selbstnutzung der eigenen Wohnung bis zum heutigen Tag nach ausdrücklicher Aufzählung im Gesetz zum Einkommen gerechnet.

II. IN DEN KANTONEN

A. Kanton Basel - Stadt

Im Jahre 1840 nahm der Grosse Rat ein für die damalige Zeit sehr fortschrittliches Einkommenssteuergesetz an,¹⁰ in welchem die Besteuerung des geschätzten Zinses eigener Häuser jedoch ausdrücklich ausgeklammert war. Der Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten und Passivzinsen war im Gesetz allerdings auch nicht vorgesehen. Trotzdem wurden die hypothekarischen Schuldzinsen in der Praxis zum Abzug gebracht.¹¹ Dies änderte sich erst

⁹ AS Band 56, 1940, S. 1954.

¹⁰ vgl. Schanz G., Die Steuern der Schweiz in ihrer Entwicklung seit Beginn des 19. Jhd., Stuttgart, 1890, Band II, S. 33 ff.

¹¹ Im Ratschlag vom 3. Februar 1840 zu dem vom Grossen Rat zurückgewiesenen Paragraphen, zitiert aus Schanz a.a.O. S. 34, wird folgendes ausgeführt: "Der Antrag auf Besteuerung des Zinses eigener Häuser, welche man selbst bewohnt, nach Abzug der darauf haftenden Schulden scheint so wenig Unterstützung gefunden zu haben, dass wir nicht nötig glauben, hier ausführlicher darüber zu sein, obgleich sich nicht verkennen lässt, dass durch dessen Dahinstellung die Besitzer eigener, schuldfreier Häuser, wovon sie nichts verabgaben, im Vorteil gegen diejenigen stehen, welche mietweise wohnen und die Rente ihres ganzen Kapitals der Steuer anheimfallen lassen."

in der Gesetzesrevision vom Jahre 1866. Der Schuldzinsabzug wurde gesetzlich verankert. Im Gegenzug konnte von da an der Mietzins vom Einkommen abgezogen werden. Dieses Novum ist vor allem auf die der Gesetzesrevision von 1840 nachfolgenden Debatte über die Gleichbehandlung von Mieter und Eigentümer zurückzuführen.

In der steuergesetzlichen Revision von 1880 wurde das inzwischen zur Selbstverständlichkeit gewordene Gebot der rechtsgleichen Behandlung von Eigentümern und Mietern wiederum anders gelöst, indem dem Eigenheimbewohner der Mietwert seiner Wohnung als Einkommen aufgerechnet wurde.¹² Selbstredend durfte von da an der Mietzins nicht mehr vom Einkommen in Abzug gebracht werden. Diese Aenderung wurde vorgenommen, weil die Mietzinsabzüge offenbar einen zu grossen Prozentsatz des steuerbaren Einkommens verschlangen, so dass der Gesamtsteuerbetrag als zu gering ausfiel.¹³ Der Kanton Basel-Stadt war somit der erste Kanton, der die Besteuerung des Eigenmietwerts dem Grundsatz nach einführte.

B. Kanton Uri

Im Kanton Uri wurde 1915 erstmals eine allg. Einkommenssteuer eingeführt, in der keine generelle Umschreibung des Einkommensbegriffs enthalten war. Man begnügte sich damit, die einzelnen Bestandteile, die der Fiskus zur Steuer heranziehen konnte, im StG aufzuzählen. Zwar wurden auch die Vermögenserträge zu den steuerbaren Einkünften gezählt, die Selbstnutzung von Immobilien wurde jedoch nicht genannt, womit der Eigenmietwert vorderhand nicht besteuert wurde.¹⁴ Verschiedene, zur gleichen Zeit

¹² Gesetz betreffend die direkten Steuern des Kt. Basel-Stadt vom 31. Mai 1880 mit den Abänderungen vom 21. März 1887, §. 4 Abs 2

¹³ Schanz a.a.O. S. 48 ff.

¹⁴ Aus den Materialien ist jedoch ersichtlich, dass es sich um ein

unternommene Vorstösse, den Mietwert doch noch der Einkommensbesteuerung zu unterwerfen, wurden vom Gesetzgeber regelmässig blockiert.

Dass die Ausnahmen von der objektiven Steuerpflicht lediglich durch Weglassen einer entsprechenden positiven Vorschrift begründet wurden, hatte zur Folge, dass das Obergericht des Kt. Uri bereits in einem Urteil des Jahres 1926 einem Steuerpflichtigen den Eigenmietwert als steuerbares Einkommen aufrechnete.¹⁵ In der Folge entwickelte sich eine Veranlagungspraxis in der Eigenmietwertbesteuerung, die sich in den späten 50er Jahren von Gemeinde zu Gemeinde unterschied. I.d.R. wurde der nicht ziffermässig ermittelte Gebrauchswert mit den zum Abzug zugelassenen Liegenschaftsunterhaltskosten verrechnet.¹⁶

C. Kanton Genf

Im Kanton Genf blieb infolge des besonders starken, steuerpolitischen Konservativismus ein in manchen Belangen archaisches Steuersystem sehr lange in Kraft.¹⁷ Erst 1923 wurde eine Einkommenssteuer auf kantonaler Ebene eingeführt. Das StG vom 24. März 1923 nahm eine kasuistische Aufzählung der wichtigsten Einkommensarten vor. Auch der Mietwert der Wohnung wurde hierunter ausdrücklich erwähnt.¹⁸

qualifiziertes Schweigen handelte.

¹⁵ Naef E., Die direkten Steuern im Kanton Uri von 1875 bis 1954, Altdorf 1957, S. 103 ff.

¹⁶ Naef E., a.a.O. S. 104

¹⁷ Im Jahre 1887 bestanden im Kanton Genf vier vom Kanton veranlagte Steuern: die Personal-, die Gewerbe-, die Mobilienvermögen und die Grundsteuer. Einkommenssteuern wurden nur von einzelnen Gemeinden erhoben.

¹⁸ vgl. zum ganzen Abschnitt Jean-Frédéric Feller, Die Steuern des Kt. Genf 1887 - 1948, Diss Zürich 1950, S. 13 u. 64 ff.

2. KAPITEL

GRUNDZUEGE DER EINKOMMENSSTEUER

§ 3 Die Gesamtreineinkommenssteuer

In sämtlichen Kantonen wie auch im WStB des Bundes wird das gesamte Einkommen der Besteuerung unterworfen. Sämtliche Steuergesetze verzichten auf eine Umschreibung des Einkommensbegriffs und zählen mehr oder weniger umfassend die hauptsächlichsten Einkommensarten auf. Diese Aufzählung ist jedoch nicht als abschliessend zu verstehen.¹ Der Bund und alle Kantone führen den Selbstnutzungswert privater Wohnliegenschaften in ihren Steuergesetzen ausdrücklich als Einkommensbestandteil auf.

Die Einkommenssteuer ist eine sog. Subjekt- oder Personalsteuer, die auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Steuersubjekts abstellt. Der Steuerpflichtige wird hierbei nach Massgabe seiner gesamten wirtschaftlichen Verhältnisse besteuert.² Bei den natürlichen Personen stellen die Einkommens- und Vermögenssteuer Subjektsteuern dar.

Das schweizerische Steuerrecht beruht schlussendlich auf dem Prinzip der Gesamtreineinkommenssteuer, was bedeutet, dass der Gesamtbetrag der Abzüge von der Summe der Roheinkünfte abgesetzt werden kann.³

¹ E. Blumenstein, System, S. 144; Höhn, Steuerrecht der Kantone, S. 45 f.

² vgl. E. Höhn, Steuerrecht, S. 49.

³ E. Höhn, Steuerrecht, S. 136.

§ 4 Subjekt und Objekt der Einkommenssteuer

I. DAS SUBJEKT DER EINKOMMENSSTEUER

Steuersubjekt ist jene Person, welche dem Staat im Steuerrechtsverhältnis gegenübertritt und daraus verpflichtet wird. "Eine Person ist subjektiv steuerpflichtig, wenn sie die für die betreffende Steuer massgebenden Eigenschaften besitzt, dem Steuerhoheitsträger steuerrechtlich zugehört und nicht unter die Ausnahmen von der subjektiven Steuerpflicht fällt."⁴ Als wichtige persönliche Eigenschaft wird die Rechtsfähigkeit des Steuerpflichtigen vorausgesetzt. Die steuerrechtliche Beziehung des Pflichtigen zum Gemeinwesen wird in eine persönliche (Bürgerrecht, Wohnsitz, Aufenthalt) und eine wirtschaftliche Zugehörigkeit (Liegenschaften, Geschäft) unterteilt. In der Gesetzgebung wird bisweilen auch zwischen einer "allgemeinen-" und einer "beschränkten" Steuerpflicht unterschieden, wobei die Beziehung des Steuersubjekts zum Steuerhoheitsträger bei ersterer umfassend ist,⁵ bei letzterer jedoch nur partielle Bezugspunkte vorliegen.⁶ Die Folge der beschränkten Steuerpflicht ist, dass der Steuerpflichtige nur für Faktoren, die im Staatsgebiet des jeweiligen Hoheitsträgers liegen, steuerpflichtig ist. Massgebend für die subjektive Steuerpflicht ist demnach die Art der Unterwerfung eines Steuersubjekts unter die Steuerhoheit eines Gemeinwesens.

⁴ vgl. zum ganzen Abschnitt, E.Höhn, Steuerrecht, S.102 f; E.Blumenstein, System, S. 43, 453 ff.

⁵ vgl. z.B. StG GR, Art. 10. Verlangt wird z.B. Wohnsitz oder Erwerbstätigkeit oder längerer Aufenthalt im Kanton.

⁶ vgl. StG GR, Art. 11. Der Eigentümer oder Nutzniesser von im Kanton gelegenen Grundstücken; Inhaber oder Teilhaber von Geschäftsbetrieben im Kanton etc.

Steuersubjekte der Einkommenssteuer sind die natürlichen Personen, die Einkommen beziehen.⁷ Grundeigentum begründet in allen Kantonen eine wirtschaftliche Zugehörigkeit. Die subjektive Steuerpflicht knüpft hierbei an das im Kanton gelegene Grundstück an. Dies gilt auch bei Auseinanderfallen der persönlichen und der wirtschaftlichen Zugehörigkeit. Der Grundsatz, dass der Ertrag aus unbeweglichem Vermögen an jenem Ort zu besteuern ist, wo es gelegen ist, hat sich sowohl im interkantonalen, als auch im internationalen Verhältnis durchgesetzt.⁸ Der Eigenmietwert kann demnach sowohl Gegenstand einer allgemeinen als auch einer beschränkten Steuerpflicht sein. Im Falle einer wirtschaftlichen bzw. beschränkten Steuerpflicht wird das Steuersubjekt nach dem Recht des Belegenheitskantons veranlagt. Bei der partiellen Einkommenssteuer wird der bemessene Eigenmietwert hierbei nach der Progressionsstufe des Belegenheitskantons, die dem Gesamteinkommen des Steuerpflichtigen entspricht, besteuert.

II. DAS OBJEKT DER EINKOMMENSSTEUER

Unter dem Steuerobjekt versteht man den Tatbestand, der den Ausgangspunkt für die objektive Steuererhebung bildet. Die Fragestellung lautet somit: "Was ist steuerpflichtig?"⁹

Das Steuerobjekt bei der Einkommenssteuer bildet logischerweise das Einkommen, worunter man "die Gesamtheit derjenigen Wirtschaftsgüter, welche einem Individuum während eines bestimmten Zeitabschnitts zufließen, und die es ohne Schmälerung seines Vermögens zur Befriedigung seiner persönlichen Bedürfnisse und für

⁷ K. Tipke, Steuerrecht, Ein systematischer Grundriss, S. 136.

⁸ vgl. Locher. K., Das interkantonale Doppelbesteuerungsrecht; 1 a double imposition intercantonale; die Praxis der Bundessteuern: III Teil, § 7 I A 1, Nr. 1; § 7 II, Nr. 1-3.

⁹ E.Höhn, Steuerrecht, S. 108

seine laufende Wirtschaft verwenden kann."¹⁰ Das Einkommen wird in Gesetz u. Literatur in 4 Einkünftegruppen¹¹ unterteilt, nämlich das ERWERBS-, das ERTRAGS-, das GENUSS- und das ZUWACHSGEWINNEINKOMMEN. Für die Qualifizierung der Selbstnutzung eigener Sachen als Einkommen kommt von vornherein nur das "Ertragseinkommen" in Frage, weshalb wir uns im wesentlichen mit dieser Einkommensart, bzw. mit den Objekten, aus welchen diese Einkommensart entsteht, befassen werden. Das Ertragseinkommen stellt demnach ein Wirtschaftsgut dar, das aus dem Eigentum an einer Sache fließt.¹²

Dadurch, dass einem Menschen meist eine Gesamtheit von Sachen und Rechten an Eigentum zustehen, gelangt man zum Begriff des "Vermögens", welcher einkommenstheoretisch den "Vermögensertrag" abwirft.

§ 5 Die Gewinnungskosten

Nach dem Prinzip der Reineinkommenssteuer ergibt sich das Reineinkommen aus dem um die Gewinnungskosten verminderten Bruttoeinkommen.¹³ Die Gewinnungskosten stellen sog. organische Abzüge dar, d.h. sie sind insofern mit einer Einkunft verknüpft, als sie Kosten anbetreffen, die mit der Erzielung der Einkunft in einem unmittelbaren, ursächlichen Zusammenhang stehen. Je nach Einkommensart müssen sie entweder für die Einkommenserzielung

¹⁰ vgl. E.Blumenstein, System, S. 144

¹¹ E.Blumenstein, System, S. 144; H.Weidmann, Wegweiser durch das st.gallische Steuerrecht, S.40

¹² E.Blumenstein, System, S. 148

¹³ Das eigentliche steuerbare Einkommen ergibt sich aus Reineinkommen abzüglich die sozialen Abzüge (auch übrige Abzüge genannt).

geradezu notwendig sein, oder es genügt ein loser Zusammenhang.¹⁴ Die gesetzlich zugelassenen Abzüge sind in erster Linie von den nicht abzugsfähigen KOSTEN DER LEBENSHALTUNG bzw. der EINKOMMENSVERWENDUNG abzugrenzen; und zwar deshalb, weil diese Ausgaben NICHT mit der Erzielung einer Einkunft in Zusammenhang stehen. Dazu gehören die für jedermann notwendigen Ausgaben für Kleidung, Essen und Wohnen, aber auch Aufwendungen für den Erwerb von Luxusgütern wie Teppiche und Bilder.

Regelmässig bezeichnen die Steuergesetze die Schuldzinsen wie auch die Kosten des Unterhalts und der Verwaltung von Grundstücken als abzugsfähig.¹⁵

§ 6 Grundsätzliche Loesungskonzepte für das Eigenmietwertproblem aus der Sicht des Gesamtreineinkommensprinzips

I. VORBEMERKUNGEN

Unabhängig von der Erkenntnis, die man über die Einkommensnatur der Eigennutzung gewinnt, stehen aus einkommenssystematischer bzw. -theoretischer Sicht verschiedene Möglichkeiten zur Lösung des Eigenmietwertproblems zur Verfügung.

Auszugehen ist von dem auf Art.4 BV gründenden verfassungsrechtlichen Prinzip der Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen und den aus ihm fliessenden Grundsätzen der Steuergerechtigkeit und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Das Einkommenssteuerrecht wird von diesen Maximen gleichsam beherrscht. In concreto rufen sie nach der

¹⁴ E.Höhn, Steuerrecht, S. 141.

¹⁵ Blumenstein, System, S. 174.

Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen auf der ERFASSUNGSEBENE des Einkommens einerseits und im GEWINNUNGS- bzw. ABZUGSBEREICH anderseits.

Im Zusammenhang mit der Absetzbarkeit von Aufwendungsarten muss in Betracht gezogen werden, dass diese eine unterschiedliche äussere Erscheinung haben können, in ihrer Funktion jedoch das gleiche Bedürfnis befriedigen. Ausschlaggebend kann jedoch einzig die Funktion sein. Bei der "Funktion des Wohnens - das "Dach über dem Kopf"¹⁶ - sind die Mietkosten einerseits, die Hypothekarzinsen und Liegenschaftsunterhaltskosten anderseits als gleichartige Aufwendungen anzusehen. Aus der Kombination der (Nicht-)Abzugsfähigkeit der Wohnaufwendungen bei Wohneigentümern und Mietern, bzw. nur bei einer dieser Steuerpflichtigenkategorien auf der einen Seite und einer allfälligen Aufrechnung einer Eigenmiete auf der anderen Seite ergeben sich drei steuertheoretische Modelle für die Lösung des Eigenmietwertproblems.

II. DIE SICH AUS DEM REINEINKOMMENSSTEUERPRINZIP ERGEBENDEN LOESUNGEN¹⁷

A. Abzug der Wohnkosten vom Einkommen

Nach geltendem Recht können Liegenschaftsunterhaltskosten und Schuldzinsen vom Bruttoeinkommen abgesetzt werden. Ohne den Wohneigentümern zwecks Gleichstellung mit den Mietern eine Eigenmiete aufrechnen zu müssen, kann eine Angleichung dadurch erreicht werden, dass dem Mieter ebenfalls die Abzugsmöglichkeit der Wohnkosten zugestanden wird. Diese Lösung verstösst jedoch

¹⁶ Zuppinger, Steuerharmonisierung, S. 63.

¹⁷ Vgl. zum ganzen Abschnitt bei Bölsterli U., Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Liegenschaften in rechtsvergleichender Sicht, in: ASA 48 (1979/80) S. 205 ff.

gegen das einkommenssystematische Prinzip, dass Ausgaben der Einkommensverwendung vom Einkommen nicht abgesetzt werden können. Das wesentlichere Argument, welches dagegen spricht, liegt jedoch in der immensen Verminderung des Steuersubstrats.

B. Verlegung der Wohnkosten in den ausserfiskalischen Bereich

Die Lösung besteht darin, sämtliche mit dem Wohnen zusammenhängenden Aufwendungen dem ausserfiskalischen Bereich der steuerlich irrelevanten Lebenshaltungskosten zuzuweisen. Konkret würde bei dieser Lösung der Wohneigentümer Unterhaltskosten und Passivzinsen, der Mieter, wie nach geltender Ordnung, seinen Mietzins NICHT zum Abzug bringen können. Selbstverständlich würde bei dieser Variante die Aufrechnung einer Eigenmiete obsolet werden.

C. Vermittelnde Lösung durch Aufrechnung einer Eigenmiete

Es bleibt schliesslich die momentan in der Schweiz praktizierte Lösung, wonach der Mieter seinen Mietzins vom Einkommen nicht absetzen darf, weil dieser eine Ausgabe einkommensverwendender Natur darstellt. Um dem Wohneigentümer aus steuer- und sozialpolitischen Gründen den Abzug der Schuldzinsen und Unterhaltskosten zu ermöglichen, ohne ihn gegenüber dem Mieter zu bevorteilen, muss ihm ein Mietwert aufgerechnet werden, der diesen Vorteil ausgleicht.

3. KAPITEL

VON DER NUTZUNG

§ 7 Zivile- resp. steuerrechtliche Aspekte bei der Nutzung

I. ZIVILRECHTLICHE NUTZUNGSRECHTE UND RECHTE AUS DEM EIGENTUM

Nach geltendem Recht in Bund und Kantonen können sowohl der Eigentümer als auch der zivilrechtliche Nutzniesser den steuerbaren Tatbestand der Selbstnutzung (von Grundeigentum) erfüllen. Eigentum bzw. Nutzniessung stellen bei diesem Tatbestand eine Voraussetzung der subjektiven Steuerpflicht dar.

Die NUTZNIESSUNG an einer Sache oder auch an einem ganzen Vermögen als zivilrechtliches Institut bezieht sich eo ipso nur auf fremdes Gut.¹⁸ Sie kann von Gesetzes wegen zustandekommen oder vertraglich eingeräumt werden. Der gesetzliche Tatbestand lässt in der Regel keinen Substanzverlust zu,¹⁹ sondern darf lediglich in der Aneignung bzw. dem Verbrauch der Früchte, oder in der Nutzbarmachung der Vorteile, welche eine Sache oder ein Recht gewährt, bestehen.

Die EIGENNUTZUNG EINER SACHE (DURCH DEN EIGENTÜMER SELBST) bedarf im Grunde genommen keiner speziellen Erwähnung, da diese Befugnis zivilrechtlich selbstredend aus dem Eigentum fliesst.²⁰

¹⁸ vgl. Art. 745 ZGB (Nutzniessung), Art. 776 f. ZGB (Nutzniessung an einer Liegenschaft).

¹⁹ vgl. § 100 BGB, Legaldefinition der Nutzung im BRD-Recht.

²⁰ vgl. Tuor/Schnyder, Das Schweizerische ZGB, 9. Aufl.,

II. STEUERRECHTLICHE ASPEKTE

Bei der (Selbst)Nutzung ist als Voraussetzung der subjektiven Steuerpflicht die genannte zivilrechtliche Beziehung zwischen der selbstgenutzten Sache und dem Steuerpflichtigen erforderlich. Ein lediglich obligatorisch eingeräumtes Nutzungsrecht, wie z.B. die Gebrauchsleihe, begründet keinen steuerlich relevanten Nutzungstatbestand.²¹ Es sei jedoch erwähnt, dass steuerlich relevante Selbstnutzungen auch ohne eigentlichen zivilrechtlichen Bezug vorkommen. Man denke hierbei etwa an die Nutzung eigener Dienstbarkeiten.²² In diesem Zusammenhang spricht wohl niemand von einem "Eigentum" an der eigenen Arbeit.

§ 8 Aufteilung nach der Natur der Nutzung

I. Vorbemerkungen²³

Der Berechtigte kann ein ihm zustehendes Gut auf unterschiedliche Arten, die je nach Modus Auswirkungen auf die ENTSTEHUNG und vor allem auf die ART DES ALLFÄLLIG ENTSTEHENDEN EINKOMMENS haben können, nutzen. Als zusammenfassende Bezeichnung der nachfolgend beschriebenen Nutzungsarten wähle ich die "NUTZUNG IM WEITEREN SINNE".

Zürich, 1979, S. 553.

²¹ vgl. hinten S. 170.

²² vgl. P. Agner in ASA, Bd.52, S. 27 ff.

²³ vgl. zum ganzen Abschnitt G. Schanz, Der Einkommensbegriff und die Einkommenssteuergesetze, in Finanz-Archiv 13/1896, S. 1 ff.

Es ist erstens auf die steuerrechtliche Relevanz von GEBRAUCH und VERBRAUCH kurz einzugehen.

Eine Aufgliederung soll zweitens nach einer sog. DIREKTEN und einer INDIREKTEN Nutzung erfolgen. Als Unterscheidungskriterium sollen hierbei die BESITZESVERHÄLTNISSE am Nutzungsbjekt dienen.

Unterschieden werden soll drittens zwischen einer sog. AKTIVEN und einer PASSIVEN Nutzung, wobei die ART DER PERSOENLICHEN AKTIVITÄT in Verbindung mit der Nutzung das Abgrenzungsmerkmal darstellen soll.

II. GEBRAUCH UND VERBRAUCH

Im Unterschied zum Verbrauch wird beim Gebrauch eine bestimmte Sache nicht auf- oder angezehrt, sondern lediglich genutzt.²⁴ Man beachte jedoch, dass es sich zivilrechtlich ebenfalls um Nutznießung handelt, wenn der Berechtigte die Früchte, welche vom Nutzungssubstrat anfallen, verbraucht. Steuerrechtlich stellt dieser Tatbestand hingegen Verbrauch dar. Im folgenden wird auf den steuerrechtlichen Begriff abgestellt, womit es sich bei Aufzehrung einer Sache, gleich ob Substanz oder Frucht, immer um Verbrauch handelt.

Ist der Selbstverbrauch mit einer Vermögensanzehrung verbunden, stellt dies von vorneherein kein Einkommen dar. Einkommenssteuerrechtlich relevanter Selbstverbrauch betrifft nur die aus dem Vermögen gezogenen natürlichen Früchte, die vom Berechtigten selbst konsumiert werden.

²⁴ Im Zivilrecht ist die Nutznießung an verbrauchbaren Sachen zwar nicht ausgeschlossen, jedoch ist der Nutznießer nach beendetem Rechtsverhältnis zur Rückgabe des Sachwerts oder von Gegenständen gleicher Art verpflichtet (Tuor/Schnyder, Das Schweizerische ZGB, S. 655).

Dem Berechtigten stehen, was die Verwertbarkeit natürlicher Früchte anbelangt, zwei Möglichkeiten offen:

Die Früchte können auf dem Markt verkauft werden, was einen messbaren "Ertrag" abwirft, welcher als aus einer Tätigkeit entstehendes Erwerbseinkommen zu qualifizieren ist. Damit gemeint ist beispielsweise der Blumenzüchter, der auf eigenem Grund und Boden gewachsene Rosen und Tulpen gewinnbringend verkauft.

Die zweite Variante besteht in der Selbstkonsumation, die steuertheoretisch Ertragseinkommen darstellt. Steuerrechtlich von Bedeutung ist nur der Selbstverbrauch, der ein bestimmtes Ausmass erreicht. Dies ist bei landwirtschaftlichen Subsistenzbetrieben der Fall, wo hingegen der Hobbygärtner, welcher in seinem Garten gewachsene Äpfel selbst konsumiert, hierfür nicht der Einkommenssteuer zu unterwerfen ist.

III. DIREKTE UND INDIREKTE NUTZUNG²⁵

Differenzieren möchte ich zunächst zwischen einer "direkten" und einer "indirekten" Nutzungsart. Unterscheidungskriterium soll hierbei sein, ob der Eigentümer oder Nutzniesser das Nutzungsgut, gleich, ob es sich um Rechte, bewegliche oder unbewegliche Sachen, die eigene Arbeit etc. handelt, im eigenen "Besitz" hält, oder ob er es einer Drittperson zur Nutzung weitergibt.²⁶ Steuertheoretisch relevant ist diese Unterscheidung für die FORM des beim Berechtigten entstehenden Nutzungswerts.

²⁵ Man verwechsle nicht die direkte Nutzung mit dem Begriff der indirekten Einkünfte, welchen Blumenstein im Zusammenhang mit Tatbeständen, wie z.B. der Selbstnutzung verwendet (Blumenstein, System, S. 145)

²⁶ vgl. Ausführungen zum selbständigen und unselbständigen Besitz bei Meyer-Hayoz, Scriptum der Sachenrechtsvorlesung, Zürich 1974, S. 136.

A. Indirekte Nutzung

Sachen, Rechte, oder andere Teile des Vermögens, aber auch die eigene Arbeit können entgeltlich einem Dritten zur Nutzung überlassen werden (Vermietung, Gebrauchsleihe, Darlehen), womit eine INDIREKTE NUTZUNGSFORM gegeben ist. Die für die Ueberlassung des Guts erhältliche Gegenleistung fliesst dem Berechtigten (meist in Form von Geld) zu. Dieser Umstand spielt einkommenstheoretisch einen wesentlichen Einfluss hinsichtlich der Frage der Einkommensqualifikation.²⁷ Ein Beispiel soll diese Ausführungen veranschaulichen: A überlässt B einen Geldbetrag und erhält hierfür periodisch Darlehenszinsen. Diese fliessen aus dem Vermögen des B in dasjenige von A. Gleich verhält es sich, wenn ein Hauseigentümer seine Liegenschaft vermietet und ihm als Entgelt monatlich ein Mietzins gezahlt wird. Beim indirekten Nutzungsmodus fliesst also die Vergütung dem Berechtigten aus den Haushalt einer dritten Person zu. Dieser sog. ZUFLUSS VON AUSSEN, der ein Begriffsmerkmal der traditionellen Einkommenstheorien darstellt, fehlt bei der direkt-passiven Nutzung²⁸ und somit bei der Selbstnutzung gänzlich.

Bei der indirekten Nutzung wird demnach durch zweckmässige Disposition über ein Nutzungsgut erreicht, dass es (periodisch), ohne weiteres Zutun des Berechtigten Werte abwirft die als Sach- oder Kapitalerträge zu qualifizieren sind. So kann z.B. Bargeld ertragslos gehortet werden, oder eben zinsbringend in Form von Obligationen investiert werden. Die einmal getätigte Anlage genügt, damit der Nutzungswert dem Berechtigten eine zeitlang zufliesst.

Zur Ergänzung sei angefügt, dass Wertzuflüsse aus Ueberlassung der eigenen Arbeit als Erwerbseinkommen, hingegen diejenigen aus der Ueberlassung von Rechten und Sachen als Ertragseinkommen zu qualifizieren sind.

²⁷ vgl. hinten S. 63 f.

²⁸ vgl. hinten S. 22.

B. Direkte Nutzung

1. VORBEMERKUNGEN

Bei der direkten Nutzung wird ein Gut unmittelbar durch den Eigentümer oder Nutzniesser genutzt. Die direkte Nutzung wird mit Vorteil noch in eine sog. "aktive" und eine "passive" Nutzungsform unterteilt. Der jeweilig zur Anwendung gelangende Nutzungsmodus ist für die ART DES ENTSTEHENDEN EINKOMMENS entscheidend.

Die Unterteilung in einen aktiven bzw. passiven Nutzungsmodus stützt auf die Art des persönlichen Einsatzes, den der direkt Berechtigte im Zusammenhang mit der Nutzung eines bestimmten Objekts involviert. Je nach der Intensität dieses Einsatzes entsteht Ertrags- oder Erwerbseinkommen. Beispielsweise kann eine Yacht von seinem Besitzer zum Vergnügen seiner Familie genutzt werden (=passive Nutzung). Er kann jedoch auch Dritten entgeltliche Ausflüge anbieten, womit er seine Yacht zur Erzielung eines Verdienstes einsetzt(=aktive Nutzung). Diese Unterscheidung mag zwar eine Selbstverständlichkeit sein. Doch zeigt sie deutlich die facettenreiche Struktur der unterschiedlichen Nutzungstatbestände. Nichtsdestoweniger wird mit dieser Uebersicht die Entstehung von Werten durch menschliche Arbeit einerseits, durch Nutzungsgüter anderseits, aber auch durch kombinierten Einsatz der genannten Faktoren vom Grundsatz her erfasst.

2. DIREKT-AKTIVE NUTZUNG ODER NUTZUNG ZUM ERWERB

Bei der aktiven Nutzung benützt der Eigentümer als Selbständigerwerbender einen Vermögensbestandteil im Hinblick auf die Erzielung einer Erwerbseinkunft wie ein Werkzeug (Im Haupt- oder Nebenerwerb). Bei den auf diese Weise genutzten Vermögensteilen kann es sich um Privat- wie auch um Geschäftsvermögen handeln, wobei die-

ser Aspekt für die vorliegende Fragestellung nicht von Bedeutung ist.²⁹ Der erzielte Gewinn bei der direkt-aktiven Nutzung ist als Erwerbseinkommen zu qualifizieren, weil ein persönlicher Einsatz, oder eine auf die Erzielung von Einkünften gerichtete Tätigkeit vorliegt.³⁰ Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Pianist einem Erwerb nachgeht, indem er mit seinem Klavier in einem Restaurant die Leute gegen Entgelt unterhält. Zum Vergleich - andere Nutzungsvarianten bestünden darin, das Piano zu vermieten (=indirekte Nutzung), oder es dem reinen Privatvergnügen zuzuführen (=direkt-passive Nutzung). Ueberwiegt demnach das persönliche Engagement, ist ein zufließender Wert eher als Erwerbs- denn als Ertragseinkommen zu qualifizieren.

Die Abgrenzung ist wohl nicht in allen Fällen klar durchzuführen, so z.B. wenn ein Rennpferd für seinen Eigentümer einen Preis gewinnt. Steht hier der persönliche Einsatz oder das reine Investitionsobjekt im Vordergrund ?

3. DIREKT-PASSIVE NUTZUNG³¹

Die passive Nutzung betrachte ich als eine Unterart der direkten Nutzung. Bei dieser Nutzungsform handelt es sich um eine direkte Bedürfnisbefriedigung, dargeboten vom eigenen Vermögen. Ein Umweg über die Erwerbswirtschaft, über den Markt liegt nicht vor. Es wird kein Preis, kein Geldertrag erzielt, mit dem erst nach nochmaligem Tausch die Güter des eigenen Bedarfs beschafft werden können.³² Beispielsweise dient ein Reitpferd einzig dem Vergnügen

²⁹ vgl. Höhn, Steuerrecht, S. 167.

³⁰ vgl. E. Blumenstein, System, S. 145.

³¹ Eine Unterscheidung zwischen einer aktiven bzw. passiven Nutzungsart bei der eigenen Arbeit ist, weil diese selbst das Abgrenzungskriterium darstellt, nicht sinnvoll.

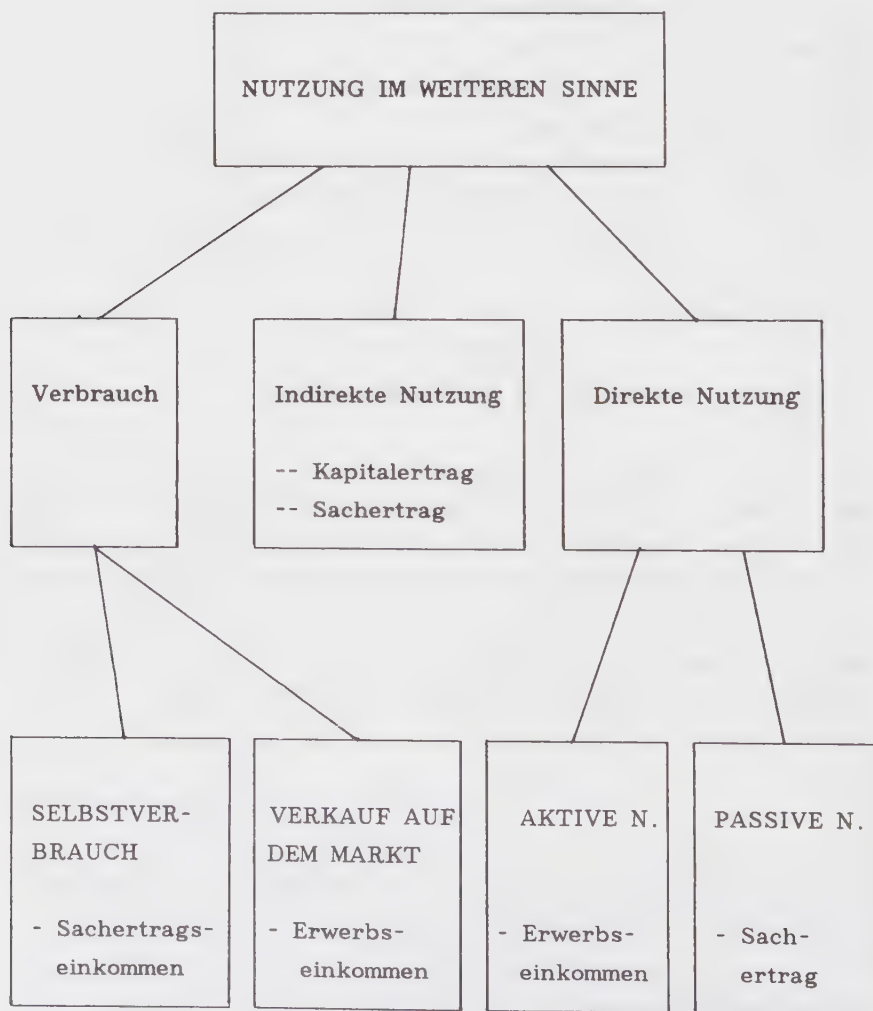
³² Gemperli, Finanztheoretischer und Finanzpolitischer Einkommensbegriff, Freiburger Diss 1923, S. 83.

seines Besitzers und seiner Familie. Der Eigentümer nutzt die Vorteile von ihm gehörenden Gütern ohne steuerlich relevanten persönlichen Einsatz, womit von vornherein kein ERWERBSEINKOMMEN entstehen kann. Signifikant bei dieser Nutzungsart ist auch, dass aus ihr immanenten Gründen allfälliges Einkommen nicht VON AUSSEN ZUFLIESST. Der Wert entsteht unmittelbar beim Eigentümer oder Nutzniesser. Diese Merkmale sind beim Selbstnutzungstatbestand vorzufinden.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

A. Tabelle

Vorliegende Tabelle soll die Aufgliederung der NUTZUNG IM WEITEREN SINNE verdeutlichen:



B. Folgerung

ZUSAMMENFASSEND kann also festgehalten werden, dass es sich bei der Selbstnutzung um denjenigen Tatbestand handelt, bei welchem der Steuerpflichtige eine ihm gehörende Sache, anstatt sie einem anderen zu überlassen, direkt und passiv nutzt.³³ Für die Besteuerungsrelevanz sind die folgenden Faktoren von entscheidender Bedeutung:

- ES FINDET KEIN WERTZUFLUSS VON AUSSEN STATT
- DIESER UMSTAND INDIZIERT DIE FRAGE NACH DEM OEKONOMISCHEN WERT UND DER MESSBARKEIT DES SELBSTNUTZUNGSWERTS

³³ vgl. E. Suter, S. 16.

4. KAPITEL

VERMOEGEN UND EINKOMMEN

§ 9 Das Vermoegen als Einkommensquelle

I. DER VERMOEGENSBEGRIFF

Steuerrechtlich bedeutet "Vermögen" die Summe der einer Person privatrechtlich zustehenden Sachen und geldwerten Rechte.¹ Es handelt sich demnach um Wirtschaftsgüter, die einen bestimmten Handelswert haben. Zum Vermögen gehören alle unbeweglichen und beweglichen Sachen, Wertschriften, Beteiligungen, geldwerte Forderungen und Rechte aller Art, Versicherungsbarwerte und dgl. Bei Sachen drückt sich die Zugehörigkeit zum Vermögen einer Person im Eigentum (ZGB 641) aus,² bei geldwerten Forderungen u. Rechten in einem einer Person zustehenden, rechtlich realisierbaren Anspruch.

¹ BGE 75 I 253; 80 I 373; vgl. auch F. Neumark, Theorie u. Praxis, S. 36; Neumark definiert das Vermögen als Bestand an ökonomischen Werten, über den eine Person in einem bestimmten Zeitpunkt zu disponieren vermag.

² Blumenstein betrachtet das Vermögen als rein juristischen Begriff (Blumenstein, System, S. 140).

II. GLIEDERUNG DES VERMOEGENS

A. Vorbemerkungen

Vermögensbestandteile bergen schon von Natur aus eine unterschiedliche "Fähigkeit" zur Ertragsbildung. So wird eine Zahnbürste dem Besitzer wohl kaum mehr als einen persönlichen Nutzen bringen, während ein Betrag von Fr. 1000.-- ohne weiteres zinsbringend angelegt werden kann.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass die gewählte Investitionsart einen bedeutenden Einfluss auf die Ertragsstärke eines Vermögensbestandteils hat. Eine Segeljacht kann einen Ertrag für den Fall abwerfen, dass sie vermietet wird oder ihrem Eigentümer durch Einsätze in Segelregatten Preise einbringt. Wird sie jedoch lediglich vom Eigentümer zum Selbstvergnügen genutzt, wirft sie nach herrschendem Recht keinen steuerbaren Ertrag ab. Nach einem allg. gültigen Prinzip einer modernen Einkommensbesteuerung sollen auf jeden Fall nur tatsächlich erzielte Einkünfte zur Besteuerung herangezogen werden. Es kann nicht darauf ankommen, ob der Steuerpflichtige bei kaufmännisch besseren Dispositionen ein höheres Einkommen hätte erzielen können.³

Für die Frage, ob die Nutzung einer Sache zur Besteuerung führen soll ist demnach entscheidend, ob sie einen Ertrag abwirft. Dasselbe gilt auch für die Selbstnutzung, wobei bei ihr wesentliche steuertheoretische Fragen, auf die wir im einkommenstheoretischen Teil zurückkommen werden, noch unbeantwortet sind.

³ Guy Bär, die Verkehrswertbesteuerung der Liegenschaften als Mittel der Bodenpolitik, Bern 1970, S. 32.

B. Möglichkeiten der Aufgliederung des Vermögens

Das Vermögen, das aus so vielschichtigen Elementen zusammengesetzt ist, kann eine unterschiedliche Einteilung erfahren.

Für die Prüfung der theoretischen Besteuerbarkeit des Eigengebrauchs soll im folgenden auf die Ertragsstruktur des Vermögens abgestellt werden. Das Ziel besteht darin, das Vermögen unter dem Gesichtspunkt seines NUTZUNGS- bzw. ERTRAGSPOTENTIALS einerseits, andererseits im Spiegel der VERSCHIEDENARTIGKEIT DER DEM EIGENTÜMER ZUFLIESSENDEN EINKÜNFTE aufzugliedern.

Vorerst ist jedoch zur noch nicht ganz geklärten Beziehung zwischen "Ertrag" und "Einkommen", als auch zur Beziehung "Naturaleinkunft" / "Vermögensertrag" Stellung zu nehmen.

1. ERTRAG UND EINKOMMEN IM VERHÄLTNIS ZUEINANDER

Beim ERTRAG bildet das Vermögen des Steuerpflichtigen die Grundlage für die Entstehung von Einkünften. Erträge werfen sämtliche ertragsbringenden Objekte des Vermögens, wie z.B. das Finanzkapital und der Boden, ab.⁴ Von Erträgen spricht man i.d.R. nur, wenn diese ohne Aenderung der Substanz der Quellen zufließen.⁵

Als EINKOMMEN bezeichnet man den Summenbegriff⁶ aller Einkünfte, seien es nun Erträge, Erwerbseinkünfte, Zuwachsgewinne oder Genusseinkünfte.⁷

⁴ Blumenstein, System, S. 148

⁵ vgl. Reimann/Zuppinger/Schärer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Bd.II, S.194 N 1.

⁶ vgl. F.Neumark, Theorie u. Praxis, S. 36

⁷ Es kann dahingestellt bleiben, ob die Arbeit, wie das Vermögen als Ertragsquelle bzw als ertragsbringendes Objekt betrachtet wird (vgl.K.Tipke, Steuerrecht, S. 57), oder ob der Begriff Ertrag für die Bezeichnung der Einkünfte aus dem

2. DIE SELBSTNUTZUNG VON GRUNDEIGENTUM ALS NATURAL- BZW. VERMOEGENSERTRAGSEINKOMMEN

Einkommen fliesst i.a. in Form von Geld, Forderungen auf Geld oder geldwerten Leistungen (Gutschriften) zu. Eine genaue Bezifferung der Leistung in Landeswährung ist bei diesen Einkunftsarten ohne weiteres möglich.⁸ Jedoch auch Naturaleinkünfte in Form von Waren (Verpflegung), Dienstleistungen (Unterkunft) u.dgl. stellen i.d.R. steuerbares Einkommen dar.⁹

Eine systematische Unsicherheit in der schweizerischen Gesetzgebung herrscht nun offensichtlich in bezug auf die Frage, OB ES SICH BEIM SELBSTNUTZUNGSTATBESTAND UM EINE NATURALEINKUNFT ODER UM EINE EINKUNFT AUS VERMOEGENSERTRAG HANDELT. Fünf Kantone bezeichnen den Eigengebrauch als Naturaleinkommen, während die restlichen 21 Kantone und der WStB die Selbstnutzung bei den Vermögenserträgen aufführen.

Die notwendig sich stellende Frage lautet, ob diese unterschiedliche Bezeichnung von der Systematik her gesehen überhaupt von Bedeutung ist, oder ob anders ausgedrückt Natural- und Vermögensertragseinkommen sich begrifflich gegenseitig gar nicht ausschliessen.

Vorneweg ist festzustellen, dass es sich bei der Selbstnutzung wegen ihres direkt-passiven Nutzungscharakters notwendigerweise um Vermögensertrag handelt. Naturaleinkünfte können hingegen sowohl aus einer Tätigkeit, als auch vom Vermögen zugefallenen Erträgen herkommen.¹⁰ Das Wort "Natural.." bezeichnet lediglich die äussere Form der Einkunft, während der "Ertrag" auf die

Vermögen reserviert und somit nicht auf andere Einkünftekategorien ausdehnbar ist (vgl. E.Blumenstein, System, S. 144 u.148).

⁸ E.Höhn, Steuerrecht, S. 99.

⁹ Reimann/Zuppinger/Schärer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Bd II, § 20 N 2.

¹⁰ Heinz Masshard, Wehrsteuerkommentar, 1980, S. 128.

Einkunftsquelle, nämlich das Vermögen hinweist. Z.B. ist die einem Arbeitnehmer zur Verfügung gestellte Dienstwohnung als Naturaleinkunft aus Erwerbseinkommen zu qualifizieren.¹¹ Im Gegensatz dazu ist die Selbstnutzung als eine vom eigenen Vermögen produzierte Naturaleinkunft zu sehen. Der Selbstnutzungswert ist demnach Naturaleinkunft und Vermögensertrag in einem.

Nach der systematischen Einteilung der Steuergesetze wird bei der Aufzählung der Einkunftsarten regelmässig auf die Quelle abgestellt. Es ist deshalb nicht einzusehen, weshalb bei Naturaleinkünften plötzlich die Form der Einnahme vorangestellt werden sollte. Um einer unnötigen Abweichung von der Gesetzessystematik aus dem Wege zu gehen, ist demnach de lege ferenda zu fordern, dass in der Aufzählung der Einkommensbestandteile die Selbstnutzung in erster Linie unter den Vermögenserträgen aufgeführt wird.

III. GLIEDERUNG NACH ERTRAGSKRITERIEN

A. Die Natur des Ertragseinkommens

Nach der QUELLE, aus der die Erträge fließen, unterscheidet man zwischen einem Sachertrags-, und einem Kapitalertragseinkommen.

1. DAS SACHERTRAGSEINKOMMEN

Zum Sachertrag zählt man sämtliche Wirtschaftsgüter, die aus dem Eigentum an einer Sache fließen. Dazu gehören vor allem die natürlichen Früchte von Sachen, sowie das Entgelt, das ein Dritter für die ihm gestattete Benützung einer Sache als Miet- oder Pachtzins

¹¹ RB 1933 Nr. 13; 1934 Nr. 5; RB 1939 Nr. 13 = ZBl 40 S. 497.

(sog. zivile Früchte) leistet.¹²

2. DAS KAPITALERTRAGSEINKOMMEN

Dazu gehört der geldwerte Ertrag, der aus der Geltendmachung von Privatrechten aller Art resultiert. Unerheblich ist dabei, ob der Ertrag aus Geld, Naturalien oder Forderungen besteht.¹³

B. Ertragsloses - und Ertragsvermögen

1. VORBEMERKUNGEN

Die Regel ist, dass die meisten Vermögensobjekte ertragbringend angelegt werden können. Im Extremfall können z.B. sogar Handwerkszeuge oder eine Wohnung samt Mobiliar und Hausrat vermietet werden. Nur gerade die persönlichen Effekten beinhalten keine Renditemöglichkeit und können als ABSOLUT ertragslos bezeichnet werden. Eine erste Unterteilung ergibt sich demnach aus der Unterscheidung zwischen ABSOLUT ERTRAGSLOSEM VERMOEGEN und dem ERTRAGSVERMOEGEN. Für den steuerrechtlich relevanten (Selbst)Nutzungstatbestand kommt nur das Ertragsvermögen in Frage.

Damit Ertragsvermögen auch Ertrag abwerfen kann, muss es richtig investiert sein. Dies verlangt, dass auf die verschiedenen Investitionsformen eingegangen wird.

¹² vgl. Blumenstein, System, S. 148.

¹³ vgl. Blumenstein, System, S. 149.

2. AUFGLIEDERUNG NACH DER INVESTITIONSFORM

2.1. Aufgliederung nach dem momentanen Investitionszustand

Ein leerstehendes Mietshaus wirft im Moment keinen Ertrag ab. Bargeld kann ertragslos gehortet oder zinsbringend angelegt werden. Unter diesem Aspekt des augenblicklichen Investitionszustandes gelangt man zum Begriff des "relativ ertragslosen Vermögens". Dieser definiert jenen potentiell ertragsfähigen Vermögensteil, welcher im fraglichen Augenblick nicht ertragsbringend angelegt ist.¹⁴ Bei dieser Fragestellung kommt es zu folgender Dreiteilung des Vermögens:

- absolut ertragsloses Vermögen¹⁵
- relativ ertragsloses Vermögen
- Ertragsvermögen.

2.2. Der Selbstnutzungstatbestand als Investitionsform

Ertrag kann nur ein Gut darstellen, das einen wirtschaftlichen Wert besitzt. Die grundsätzliche Entscheidung, ob überhaupt ein solches Wertgut vorliegt, wobei die Frage der Messbarkeit einmal

¹⁴ vgl. zum ganzen Abschnitt E. Suter, die Besteuerung der Selbstnutzung von Grundeigentum als Einkommen, S. 29 f.

¹⁵ auch Gebrauchsvermögen genannt (Blumenstein, System, S. 142).

ausgeklammert wird, ist primär von der allgemeinen Anschauung und von allen rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten, welche an einem bestimmten Ort, zu einer bestimmten Zeit vorherrschen, abhängig.

Geht man von der Voraussetzung aus, die Investitionsform der Selbstnutzung stelle einen ökonomischen Wert dar, stösst man bereits auf das Hindernis der erschwerten Messbarkeit. Diese ist, wie in der Untersuchung über die Nutzung erkannt wurde, dadurch bedingt, dass bei der direkt-passiven Nutzung kein unmittelbar messbarer Wertzufluss von aussen stattfindet.

Ohne im Moment auf einkommenstheoretische Fragen eingehen zu wollen, sei vorweg einmal gesagt, dass das "Wert"-Problem bei der Selbstnutzung am augenfälligsten hervortritt, wenn ein Objekt vom Vermietungszustand in den Selbstgebrauchzustand überführt wird. Die apodiktische Behauptung, EIN GEGENSTAND WERDE IN DEM AUGENBLICK ERTRAGSLOS, IN DEM DER EIGENTÜMER IHN SELBST NUTZT, geht an der Realität vorbei. Es ist nicht einzusehen, dass bei indirekten Nutzungsformen Einkommen erzielt wird, während dies bei den direkten Nutzungsformen nicht zumindest diskutierbar sein sollte.

Wie erwähnt besteht die besond. Schwierigkeit bei der Erfassung des Selbstnutzungswerts in dessen Bemessung. In unserer marktorientierten Wirtschaftsordnung lässt sich der Wert eines Gutes dadurch, dass man es auf dem Markt anbietet, am besten ermitteln. Es ist das Kräftespiel zwischen Angebot und Nachfrage, das den Preis eines Gutes entstehen lässt.¹⁶ Der Wert eines Gutes ist somit identisch mit dem Preis, den vergleichbare Güter auf dem Markt

¹⁶ Unter der Angebotsfunktion versteht man die Kombinationen zwischen Gütermengen und Preisen, zu denen die Produzenten bereit sind anzubieten. Die Nachfragefunktion setzt andererseits den Preis und die nachgefragte Menge zueinander in Beziehung (Samuelson, Volkswirtschaftslehre, Band I, S. 90 ff.).

erzielen. Ueber den Tauschwert in der Marktwirtschaft kann überhaupt festgestellt werden, ob ein Gut einen wirtschaftlichen Wert besitzt. Weiter kann aber auch der konkrete rechnerische Wert, der für Bemessungsfragen bei der Steuererhebung von Bedeutung ist, auf diesem Wege ermittelt werden. Der Wert einer Selbstnutzung kann demnach annäherungsweise mittels einer Gegenüberstellung mit vergleichbaren Tatbeständen auf dem Markt eruiert werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Wertbestimmung eines Individualproduktes ungemein schwieriger durchzuführen ist, als die Bewertung einer Gattungsware. Je breiter der Markt, desto sicherer lässt sich der richtige Preis für ein vergleichbares Gut ermitteln.

2.3. Zusammenfassung

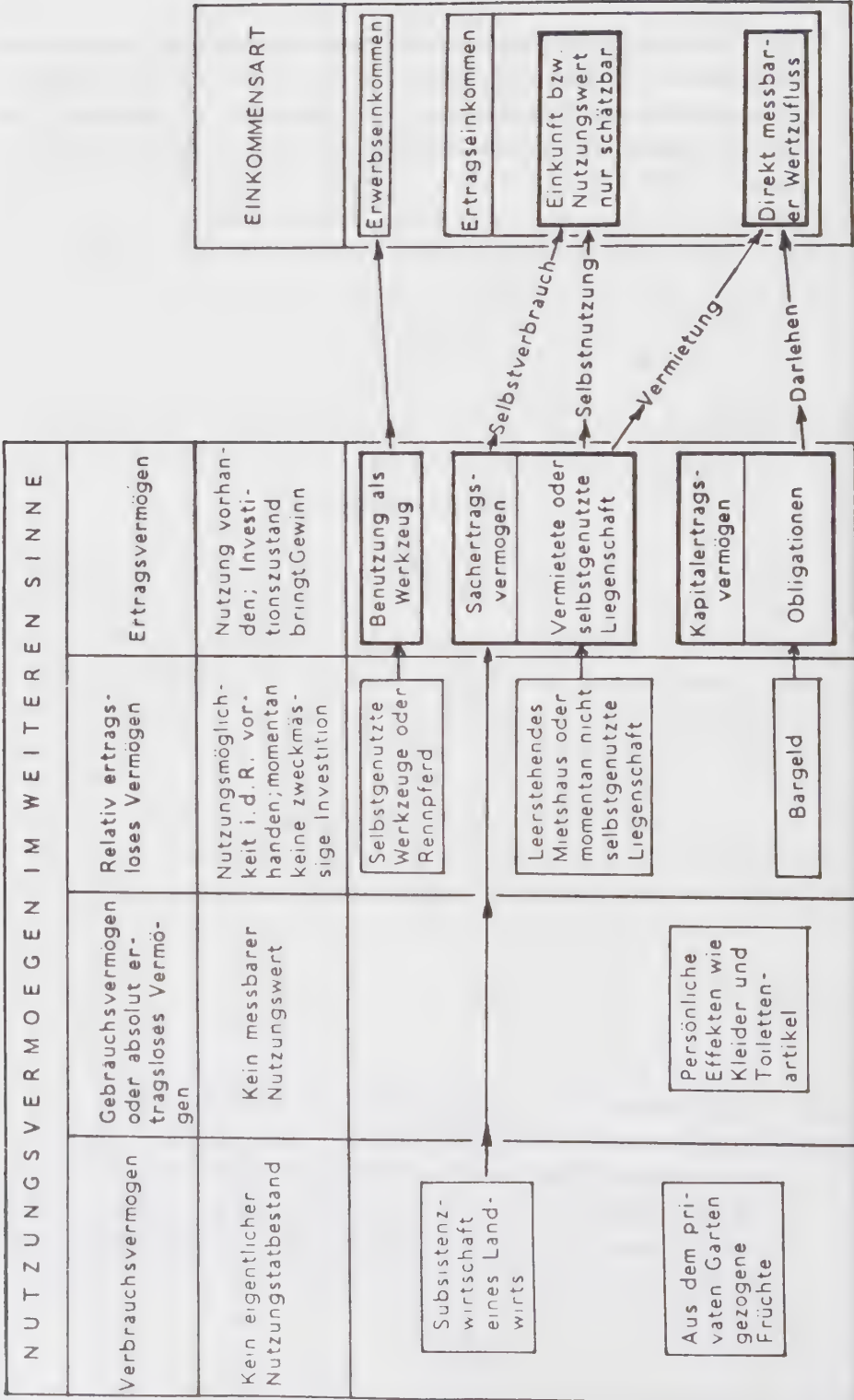
Dem absolut ertragslosen Vermögen haftet das Unvermögen, je einen Ertrag abwerfen zu können, seiner Struktur u. seines Wesens zufolge von vorneherein an. Demgegenüber wirft das sog. relativ ertragslose Vermögen im Augenblick nur deshalb keinen Gewinn ab, weil es unzweckmässig eingesetzt ist. Das Ertragsvermögen ist demgegenüber in einer Weise investiert, dass es augenblicklich einen Ertrag abwirft.

Der springende Punkt ist demnach, ob eine Segeljacht, ein Pferd, ein Automobil oder eine Liegenschaft, welche der Eigennutzung durch den Eigentümer unterliegen, einen Ertrag abwerfen und demnach zum Ertragsvermögen zu zählen sind.

C. Tabellarische Uebersicht

Anhand einer Tabelle sollen die vorstehend gewonnenen Erkenntnisse verdeutlicht werden. Hierbei werden die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, die jeweiligen Investitionszustände und die daraus entstehenden Einkommensarten zur Darstellung gebracht. Der Selbstverbrauch wird ebenfalls in die vorliegenden Uebersicht einbezogen.

Der einkommenstheoretischen Untersuchung soll jedoch nicht vorgegriffen werden. Entscheidend für die Ertrags- bzw. Einkommensqualität eines Tatbestandes ist ohnehin die Ausgestaltung des Einkommensbegriffs in theoretischer und insb. in fiskalischer Hinsicht.



5. KAPITEL

VERMOEGENSANLAGEFORMEN UND DEREN RECHTLICHE UND GESELLSCHAFTLICH-SOZIALE KONSEQUENZEN

§ 10 Anlageformen von Objekten aus dem Privatvermögen

I. FRAGEN ZUM MIETMARKT EINZELNER OBJEKTE DES PRIVATVERMOEGENS

A. Vorbemerkungen

Nach der Uebersicht über das Vermögen u. seine Nutzungs- und Ertragsfunktion wird die Untersuchung des Komplexes "Vermögen" aus der Warte des Anlageverhaltens des Steuerpflichtigen weitergeführt. Ziel der Untersuchung ist die Feststellung, ob und allenfalls in welcher Beschaffenheit ein Mietmarkt bei unterschiedlichen Objekten des Privatvermögens vorhanden ist.

Es wurde festgestellt, dass theoretisch, mit Ausnahme des absolut ertragslosen Vermögens, sämtliche Objektarten eines Vermögenskomplexes samt ihrem Nutzungswert vom Eigentümer an einen Dritten übertragen werden können. Mit "übertragen" sind Rechtsgeschäfte, wie Gebrauchsleihe, Pacht, Miete, Darlehen, Beteiligungen aller Art (Aktien, Genossenschaftsanteile), Nutzniessung, Pfründe, ja ein beträchtlicher Teil der wirtschaftlichen Vorgänge, welche den Lauf einer Wirtschaft in Gang halten, gemeint.¹ Zur

¹ So vermietet ein Musikhaus Klaviere, eine Reitschule ihre

Darstellung gelangt vorliegend ökonomisch gesehen nur die Anbieterseite, also diejenige Vertragsseite, welche einen Vermögensbestandteil indirekt nutzt und dadurch z.B. einen Mietmarkt alimentiert.

Hinter den meisten Rechtsgeschäften dieser Art steht auf der Anbieterseite mit Ausnahme des Liegenschaftsmarktes i.d.R. die Erwerbs- bzw. Gewinnabsicht² mehr oder weniger spezialisierter Unternehmen. Im Grunde genommen ist es eine Selbstverständlichkeit, dass hinter jeder indirekten Nutzung, gleich ob sie Privat- oder Geschäftsvermögen³ betrifft, Gewinnabsicht steht.

B. Nutzungsarten bei Objekten des Privatvermögens

Die Frage lautet, wie die Bestandteile eines Privatvermögens tatsächlich genutzt werden. Auf ein bestimmtes Nutzungsgut bezogen geht die Frage dahin, welcher Nutzung, der indirekten oder direkten es i.a. untersteht.

1. BEWEGLICHE SACHEN

Bei beweglichen Sachen (Autos, Flugzeuge, Yachten), die auf den Mietmarkt gelangen, wird es sich in den seltensten Fällen um Objekte aus dem Privatvermögen handeln. Ein Mietmarkt wird hier

Pferde, eine Fahrzeugvermietungsfirma Autos u. Nutzfahrzeuge, eine Immobiliengesellschaft Wohnungen; eine Bank kann Darlehen gewähren, oder eine Beteiligung erwerben.

² Eckart Koch, Wirtschaftswissenschaften für Juristen, Verlag C.H.Beck, München 1976, S. 87.

³ Zum Geschäftsvermögen gehören regelmässig Aktiven, die aus Mitteln des Geschäfts oder für geschäftliche Zwecke erworben wurden. Weiter müssen sie dem Geschäft tatsächlich dienen, sei es unmittelbar durch ihre Beschaffenheit oder mittelbar durch ihren Wert (Blumenstein, System, S. 207).

vornehmlich durch einschlägige Vermietungsunternehmen alimentiert. Dies ist auch der Grund, warum der Mietpreis für eine bewegliche Sache von Natur aus kaum einem Vergleich mit einem Wohnungsmietzins standhält. Von der Preisstruktur her gesehen wäre allenfalls ein Vergleich des Selbstnutzungswerts mit dem Preis für die leasingsweise Ueberlassung einer Sache diskutabel. Leasingmärkte existieren jedoch erst seit jüngerer Zeit. Zudem ist die Angebotseite auf wenige Leasingunternehmen konzentriert, womit auch bei dieser Vergleichskonstellation eine Aequivalenz der Preise bzw. Werte bezweifelt werden muss. Ein Mietmarkt bei beweglichen Sachen ist gänzlich anders strukturiert als ein Mietwohnungsmarkt. Das in diesem Zusammenhang repräsentativste Beispiel bei beweglichen Sachen stellt wohl das Automobil dar. Hier gilt immer noch - dies ganz im Gegensatz zum Wohnsektor -, dass derjenige, der ein Auto fährt, es auch besitzt. Hinzu kommt, dass bei beweglichen Sachen kaum Privatpersonen auf der Anbieterseite stehen.

SCHLUSSFOLGERND kann demnach gesagt werden, dass bewegliche Sachen des Privatvermögens grundsätzlich dem Eigengebrauch des Eigentümers dienen. Ihm geht es auch im wesentlichen darum, einen persönlichen Nutzen aus der Sache zu ziehen. Dass dieser Nutzen in einzelnen Fällen auch einen zwar nur schätzbaren Geldwert aufweisen könnte steht für ihn psychologisch nicht im Vordergrund. Beim Erwerb einer Sache lässt sich der Privatmann weniger vom Renditegedanken leiten, auch wenn er sich ob einer Wertsteigerung seines Bildes durchaus freuen wird. I.a. wird er seine Sachen gebrauchen und sich ihren Komfort zunutze machen wollen.

Aus diesem Grunde ist es eine problematische Angelegenheit, den Selbstnutzungswert für eine bewegliche Sache aufgrund von auf dem Markt gezahlten Mietpreisen feststellen zu wollen. Geht man davon aus, dass der Privatmann beim Kauf einer beweglichen Sache kaum in erster Linie an die Rendite denkt, ist es zweifelsohne falsch und realitätsfremd, den im Geschäftsbereich entstehenden Marktpreis in die private Nutzungssphäre übernehmen zu wollen.

2. LIEGENSCHAFTEN

Der tatsächliche Verwendungsmodus von Wohnliegenschaften im privaten Bereich und die hier herrschenden Anlageverhältnisse sind ähnlich wie bei beweglichen Sachen ausgestaltet. Vorneweg ist festzustellen, dass eine Liegenschaft im Durchschnittsfall den bedeutendsten Teil eines Privatvermögens ausmacht.

Wohnliegenschaften des Privatvermögens werden i.d.R. selbst (direkt) genutzt. Unterliegen sie jedoch nicht der Eigennutzung, werden sie wohl vermietet oder verpachtet sein, denn es ist kaum anzunehmen, dass sie in ungenutztem Zustand gelassen werden.⁴ Besitzt eine Familie "nur" eine Wohnung, ist wohl anzunehmen, dass diese, falls die Umstände es erlauben, selbst genutzt wird.

Im Gegensatz zu Mietmärkten beweglicher Sachen (Autos) agiert auf dem Mietliegenschaftsmarkt ein bedeutender Anteil von privaten Anbietern. Auch die Vorzeichen sind bei diesem Mietmarkt in dem Sinne anders gesetzt, als bei ihm die indirekte Nutzung überwiegt, womit der Markt wesentlich an Breite gewinnt. Deshalb ist die Vermutung nicht abwegig, dass die auf diesem Markt gezahlten Preise eher dem Selbstnutzungswert des fraglichen Objekts entsprechen. Durch die Abstützung auf einen breiten Wohnungsmarkt wird das Problem der Nicht-Messbarkeit des Wertzuflusses bei der Selbstnutzung von Wohnraum lösbar. Durch Anlehnung an vergleichbare, gemietete Objekte kann ein approximativer Marktwert ermittelt werden, welcher annähernd eine Verkörperung der Kosten der in Frage stehenden Wohnung darstellt.

Trotzdem ist m.E. der auf diesen Märkten erzielte Preis für eine Wohnung nicht identisch mit dem Selbstnutzungswert einer vergleichbaren Wohnung. Wie oben dargelegt wurde, steht bei der direkten Nutzung nicht der Renditegedanke im Vordergrund. Diesem

⁴ Dies gilt mit Ausnahme der "wenig" genutzten Ferienwohnung. Auch in diesem Fall wird jedoch der Eigentümer versucht sein, die Wohnung in ungenutzten Zeiten zu vermieten.

Umstand wird in der Praxis teilweise dadurch Rechnung getragen, dass die aufgerechneten Eigenmietwerte in allen Kantonen tiefer als die effektiven Marktwerte angesetzt werden.

Die Schweiz weist im internationalen Vergleich seit jeher eine traditionell tiefe Wohneigentumsquote auf.⁵ Gestützt auf diesen notwendigerweise breiten Mietwohnungsmarkt ist es nun ein Leichtes, Wohnraum zu jeder Zeit zu Marktpreisen ertragbringend zu vermieten als auch zu mieten. Das Immobilienum ist auch einziges Objekt des materiellen Privatvermögens, welches alternativ entweder selbst genutzt, oder ohne grössere Umstände vermietet werden kann. Es erübrigt sich im Grunde genommen, das Grundeigentum als sicheres, weil nur im beschränkten Masse verfügbares, Anlagemedium mit einer festen Rendite zu preisen.⁶

Wie in jedem anderen Markt wird auch im Mietwohnungsmarkt der Preis durch Angebot und Nachfrage gebildet. Für den Wohnungsmarkt ist die Vielzahl von abgesonderten regionalen u. lokalen Teilmärkten mit nur verhältnismässig geringer Interdependenz charakteristisch. Insbesondere ist auch die Mannigfaltigkeit der Wohnungstypen, die Grösse, Ausstattung und die Entfernungslage von Zentren und anderen Schwerpunkten innerhalb einer Ortsgemeinde für die Preisbildung von Bedeutung.

Der Grund für die relative Breite des Mietwohnungsmarktes liegt, wie erwähnt, primär in der hohen Mieterquote. Der Grossteil der Leute ist GEZWUNGEN, auf dem Wohnungsmarkt nach einer

⁵ 1980 30 % (SBG-Wirtschaftsnotizen, Juli 1983, S. 8); Auf die Hintergründe dieser hohen Mieterquote und auf das Problem der Wohneigentumsförderung wird später eingegangen werden, hinten S. 112 ff.

⁶ Im Vergleich dazu verfügen Diamanten, Bilder, teure Teppiche (als bew. Sachen) ebenfalls über Wertanlagequalität; im Gegensatz zum Immobilienum stellen diese Sachen jedoch, weil i.d.R. nicht vermietbar, keine Renditeanlagen dar. Ein Anlagegewinn ist bei ihnen nur durch Wertzuwachs realisierbar.

Wohnstätte Umschau zu halten. Von einem "Zwang" muss in diesem Zusammenhang gesprochen werden, weil eine gesunde Wohnung zu den elementarsten Daseinsbedürfnissen des Menschen gehört.⁷

II. DIE WOHNUNG ALS ELEMENTARES DASEINSBEDÜRFNIS

A. Zum Wesen des Grundbedürfnisses

Die Wohnstätte als elementares Bedürfnis und als Grundlage menschlicher Kultur ist wohl unbestritten. Insbesondere bei den klimatischen Verhältnissen in unseren Breitengraden ist die eigene Bleibe für jeden Menschen ein unbedingtes "Muss", oder wie im englisch-amerikanischen Sprachgebrauch ausgedrückt, ein "basic need". Zwar haben sich die Formen des Wohnens im Laufe der Zeit immer wieder gewandelt,⁸ das Bedürfnis des Menschen nach einem eigenen Heim als Ort der Rekreation u. der persönlichen Entfaltung ist jedoch immer dasselbe geblieben.

Die Ansprüche an den Wohnkomfort sind im Laufe der Zeit mit der zunehmenden Baurationalisierung gestiegen, so dass heute von einem sozialhygienischen Grundforderungskatalog beim Wohnungsbau, aber auch für den Mensch i.a. gesprochen werden kann. Demnach sollte jedem selbständigen Haushalt eine eigene Wohnung und

⁷ Brockhaus Enzyklopädie, Wiesbaden, 1974, S. 447.

⁸ Aus den Urformen des Bauens, wie der Höhle und dem Zelt entwickelte sich eine Vielfalt von Wohnformen. Mit Beginn des Industrialisierungszeitalters am Anfang des 19. Jhd. setzte auch der Massenwohnungsbau ein, der sich mit der zunehmenden Verstädterung ausweitete. Heute werden Häuser in vielfältigen Typenarten gebaut, wie Reihenhäuser, Mietshaus, Bungalow, Villa, Terrassenhäuser (Brockhaus Enzyklopädie, Wiesbaden 1974, 20. Band, S. 437-47).

jedem Erwachsenen ein eigener Raum zukommen.⁹

Insbesondere in städtischen Agglomerationen ist die Wohnungsnot ein Dauerproblem. Dies, obwohl z.B. in der Stadt Zürich die Bevölkerung seit 1963 ständig abnimmt.¹⁰ Dank des Neuwohnungsbaus wächst der Wohnungsbestand kontinuierlich an, trotz des erheblichen Verlustes durch Abbruch, Umbau und Zweckänderung. Die neuen Wohnungen weisen jedoch im Durchschnitt immer weniger Zimmer auf.¹¹ Die einzige Erklärung für die permanente Wohnungsmisere muss darin liegen, dass die Leute mehr Wohnkomfort u. insbesondere mehr Wohnfläche für sich beanspruchen.

B. Ungereimtheiten mit dem "Grundbedürfnis" bei der Rechtfertigung der Eigenmietwertbesteuerung

Zur Begründung, dass einzig die Selbstnutzung von Grundeigentum zur Besteuerung führt, wird auch angeführt, man müsse den Tatbestand im Zusammenhang mit der Wohnung als Notbedürfnis betrachten. Jeder Mensch benötige eine Wohnstätte. Da der Mieter den notwendigen Ausgabeposten "Mietzins" nicht vom Einkommen abziehen könne, müsse die Eigennutzung besteuert werden. Der Liegenschaftseigentümer dürfe nicht eine lebensnotwendige Funktion ausüben, ohne dass ihm dafür steuerbares Einkommen aufgerechnet werde.¹²

Es ist richtig, dass hier ein Zwangsbedarf vorliegt, der bei anderen langlebigen Nutzungsgegenständen nicht vorhanden ist. Mit dem Argument, es liege beim Wohnen ein "basic need" vor,

⁹ Brockhaus Enzyklopädie, Wiesbaden 1974, 20. Band, S.447

¹⁰ Kaspar Schläpfer, DIE ERHALTUNG VON WOHNRAUM, nach den Vorschriften von Stadt u. Kanton Zürich, Zürich 1978, S.1.

¹¹ Für das Jahr 1976 ist z.B. in der Stadt Zürich ein Zuwachs von 3586 Zimmern festzustellen (Schläpfer a.a.O S. 4).

¹² An Stelle vieler Höhn, Steuerrecht, S. 197.

ergeben sich jedoch gewisse Ungereimtheiten, auf die im folgenden einzugehen ist.

Spricht man von einem Grundbedürfnis, ist m.E. davon auszugehen, dass dieses für jeden Menschen gleich gross ist. Es kann nicht für den einen eine Luxusvilla, für den anderen eine einfache Eigentumswohnung sein, ansonsten die Frage nach dem "Grundbedarf" in die gegensätzliche Frage nach der Art und Weise, wie jeder einzelne ein elementares Bedürfnis befriedigt, umgekehrt wird. Wie jemand dies tut, ist ihm anheimgestellt. Der eine wird hierfür mehr, der andere weniger aufwenden. Die Befriedigung eines Grundbedürfnisses kann nach dem Gesagten in Zwang- und Wahlbedarf aufgeteilt werden. Der die reine Bedürfnisbefriedigung übersteigende Teil der Aufwendungen sollte nach dieser Argumentation fiskalisch nicht berücksichtigt werden, was im Ergebnis jedoch der geltenden Praxis zuwiderlaufen würde.

Dieser Argumentation widerspricht im weiteren der Umstand, dass man bei der Bemessung von Grundstücken nicht nur Wohnteile berücksichtigt, sondern auch Zusatzanlagen wie Garagen, Parkplätze u. dgl., also Faktoren, die mit dem Grundbedürfnis "Wohnen" nichts zu tun haben.

Der Mensch ist gezwungen, lediglich einen Teil seines Einkommens für sein HAUPTDOMIZIL zu verwenden. Der Besitz einer Zweitwohnung ist hingegen als Luxustatbestand zu werten und stellt demnach Wahlbedarf und nicht Zwangsbedarf dar. Bei konsequenter Anwendung der kritisierten Argumentation sollte der Tatbestand "Ferienhaus" in den ausserfiskalischen Bereich verlegt werden.

Nun belasten Bund und Kantone sämtlichen Wohnraum mit einer Nutzungssteuer, ganz gleich, ob es sich um ein Ferien-, ein Wochenendhaus oder eine Zweitwohnung handelt. Hinzu kommt noch, dass gewisse Kantone Ferienhäuser oder Zweitwohnungen stärker belasten als die Erstwohnung am Hauptdomizil.¹³ Die Mehrbelastung eines "Nebendomizils" lässt sich mit dem Argument "Notbedürfnis" steuerrechtlich noch weniger begründen, als ohne. Im

¹³ UR, SZ, VD, ZG.

Grunde genommen kommt sie einer Luxussteuer gleich und kann nur steuerpolitisch gerechtfertigt werden.¹⁴

¹⁴ Es ist jedoch verständlich, dass insbesondere Bergkantone, in welchen die Einnahmen aus der Eigenmietwertbesteuerung von Ferienhäusern eine erhebliche Steuersumme ausmachen, nicht auf diese Einnahmequelle verzichten wollen.

Z W E I T E R T E I L

DER EINKOMMENSBEGRIFF IM VERHAELTNIS ZUR EIGENMIETWERTBESTEUERUNG

1. KAPITEL

VOM EINKOMMENSBEGRIFF

§ 11 Der Einkommensbegriff im allgemeinen

I. VORBEMERKUNGEN

Ziel der Untersuchung soll die Ueberprüfung sein, inwieweit die Selbstnutzung von Objekten des Privatvermögens vom Begriff "Einkommen" erfasst wird. Hierbei ist vorerst zu bemerken, dass es gleichsam mehrere Entstehungsebenen für Einkommensbegriffe gibt. Dazu kommen die Aenderungen des Begriffs in einer vertikalen oder historischen Hinsicht. Wie jede andere Definition ist auch die des Einkommens Aenderungen im Laufe der Zeit unterworfen. Auf der Entstehungsebene stehen die verschiedenen Wissenschaftszweige und Behörden, die sich mit dem Einkommensbegriff befassen. Zu nennen sind hier Oekonomen, Juristen, Gerichte und schliesslich der Gesetzgeber. Nicht zu vergessen sind die Abweichungen in interkantonaler und internationaler Hinsicht.

II. DER EINKOMMENSBEGRIFF UND SEINE ENTSTEHUNGSEBENEN

A. Allgemeines

Der Einkommensbegriff wird mit Vorteil je nach dem erkenntnistheoretischen Zweck, dem er zugeführt werden soll und je nach der Verschiedenartigkeit der Bedürfnisse, denen er dienen soll,

entsprechend geformt. Ebenso klar ist, dass die so gestalteten Einkommensmodelle kaum identisch sein können.¹ Jede Disziplin, die sich mit Einkommensfragen befasst, hat sich bei der Definition des Einkommens insbesondere an Grundsätze und Prinzipien aus dem EIGENEN Bereiche zu halten. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass sich die nach verschiedenen Kategorien umrissenen Einkommensbegriffe in mancher Beziehung decken können. Dies kann aber reiner Zufall sein und vermag den Unterschied, der in anderen Punkten besteht, nicht zu verwischen.

B. Der fiskalische Einkommensbegriff

Die Kantone sind bei der Ausgestaltung des fiskalischen Einkommensbegriffs nur durch Bundesverfassungsrecht und durch die eigenen kantonalen Verfassungsbestimmungen eingeschränkt.²

Alle Kantone und der Bund unterwerfen das gesamte Einkommen der Besteuerung und fügen dem Grundsatz eine mit "insbesondere" oder "nämlich" eingeleitete, nicht abschliessende Aufzählung³ einzelner Einkommensarten an.⁴ Die Generalklausel zielt auf die Erfassung der Summe der einer Person ZUFLIESSENDEN EINKÜNFTE. Eine Definition der Generalklausel bzw. des Einkommensbegriffs fehlt in sämtlichen Steuergesetzen gänzlich. Die in den Steuergesetzen gebrauchten Ausdrücke Einkommen⁵ und Einkünfte⁶ sind juristisch nicht eindeutig abgegrenzt, weshalb ihnen keine Definitionsnatur zukommt. Die Steuergesetze knüpfen die Umschreibung des Einkommens meist an wirtschaftliche Vorgänge an, welche jedoch auch nicht näher umschrieben und deshalb keine

¹ F. Neumark, Theorie u. Praxis der modernen Einkommensbesteuerung, S. 34; H. Wyss, Der Einkommensbegriff, S. 3.

² H. Wyss, Der Einkommensbegriff, S. 4.

³ Ausnahmen: BE, OW, AR.

⁴ E. Höhn, Steuerrecht der Kantone, S. 46.

⁵ WStB Art 21, BL § 20.

⁶ ZH, § 19, GR Art. 18.

eindeutige Abgrenzung des Einkommens wiedergeben oder nur bedingt in das geltende Recht übernommen werden können.⁷ Die Formulierung eines allgemeinen fiskalischen Einkommensbegriffs ist auch mit unüberwindlichen Schwierigkeiten verbunden.⁸ Die von Wyss in diesem Zusammenhang gemachte Aussage, "es sei nicht möglich, ein für alle Mal den richtigen, den einzig gerechten Einkommensbegriff festzustellen, ohne Kenntnis der wirtschaftlichen, sozialen und politischen Struktur, ohne Rücksicht auf Land und Volk." trifft vollends ins Schwarze. Wie Wyss weiter ausführt, "ist einzig denkbar, ein Muster eines Einkommensbegriffs aufzustellen, wobei dieser eher als allg. Richtlinie gedacht sei."⁹

Im fiskalischen Begrifflichkeitsbereich wird das Problem dadurch verschärft, dass Bund und Kantone je eigene Begriffe formulieren. Obwohl diese untereinander eine gewisse Aehnlichkeit aufweisen, hat die Entscheidung darüber, ob ein Tatbestand in das Einkommen gehört, unter Umständen für jeden Tatbestand und für jedes Steuergesetz separat zu erfolgen. Welche Tatbestände zum Einkommen gehören, wird in Nuancen von jedem Steuergesetz immer wieder unterschiedlich beantwortet. Es ist jedoch immer der Gesetzgeber, welcher schlussendlich bestimmt, ob ein bestimmter Tatbestand der Einkommensbesteuerung unterworfen werden soll.

Selbst für den Fall, dass ein Steuergesetz in seiner Aufzählung einen Tatbestand ausdrücklich als Einkommensbestandteil aufführt, erscheint die Ueberprüfung, ob der Tatbestand auch nach einkommenstheoretischen und einkommenssystematischen Gesichtspunkten wirklich Einkommen darstellt, nicht nur von akademisch-rechtstheoretischer Relevanz. Eine solche Untersuchung enthält durchaus auch eine rechtspraktische Bedeutung. Andernfalls wäre es dem Gesetzgeber gestattet, einen beliebigen Tatbestand als Einkommen zu statuieren, obwohl ihm nach theoretischen und systematischen

⁷ Blumenstein, System, S. 143.

⁸ E.Höhn, Steuerrecht, S. 113; H.Wyss, Der Einkommensbegriff, S. 5.

⁹ Wyss, S. 7 f.

Gesichtspunkten die Einkommensnatur eindeutig abzusprechen wäre. Auf die vorliegende Untersuchung bezogen bedeutet dies, einmal anzunehmen, der Eigenmietwert sei nicht explizit in der Aufzählung der Einkommensbestandteile enthalten und sich dann weiter die Frage zu stellen, ob er nach Auslegung der Generalklausel noch vom Einkommen erfasst würde. Damit ist auch ein zentraler Punkt dieser Arbeit umrissen. In sämtlichen schweizerischen Steuergesetzen ist bei der Aufzählung der Einkommensarten der Eigenmietwert als Bestandteil des Einkommens ausdrücklich erwähnt. Die Frage lautet somit, ob der Eigenmietwert dies auch von der Begrifflichkeit und Systematik her gesehen ist.

C. Die ökonomische Begrifflichkeit

Für Gesetzgebung und Rechtswissenschaft erlangte das Einkommen als Begriff erst mit der Einführung der Einkommensteuer Bedeutung. Vorerst waren es Ökonomen, welche sich mit der theoretischen Grundlegung und später, als die Einkommensbesteuerung eingeführt wurde, mit deren praktischem Ausbau beschäftigten.¹⁰ Die einen interessierte dieser Begriff zur Berechnung des Volkseinkommens,¹¹ andere Wirtschaftswissenschaftler wiederum setzten sich mit Fragen der Einzelwirtschaft oder des Individualeinkommens auseinander. So beschreibt z.B. Hermann¹² das Individualeinkommen als "die Summe der wirtschaftlichen oder Tauschgüter, welche in einer gewissen Zeit zu dem ungeschmälert fortbestehenden Stammgut einer Person neu hinzutreten, die sie daher beliebig verwenden kann. Dass es ebensowohl körperlicher wie unkörperlicher

¹⁰ His.E., Der Einkommensbegriff in neuen schweizerischen Steuergesetzen, in: ZSR NF 43, S. 45 f.

¹¹ Smith.A., Natur und Ursachen des Volkswohlstandes, Berlin 1879, aus A.Gemperli, Freiburger Diss 1923, S. 14.

¹² F.B.W. von Hermann, Staatswirtschaftliche Untersuchungen, 2.Aufl., München 1874, zitiert aus A.Gemperli, Freiburger Diss 1923, S. 15.

Natur sein könne, ist klar." Diese Definition gibt in aller Deutlichkeit die im ausgehenden 18. Jhd. bestandene Gewohnheit und Ansicht wieder, als Einkommen nur die von Dritten kommenden Güter zu betrachten.

Von den ökonomischen Modellen hat für die Steuergesetzgebung die Quellen- und die Reinvermögenszugangstheorie die grösste Bedeutung erlangt, weshalb wir den Eigenmietwert insbesondere diesen beiden Theorien gegenüberstellen werden.

III. INTERDEPENDENZ ZWISCHEN DEN OEKONOMISCHEN UND DEN FISKALISCHEN EINKOMMENSBEGRIFFEN

Dass ein bedeutender Zusammenhang zwischen dem ökonomischen und dem fiskalischen Begriff besteht, ist unbestritten. So ist die in diesem Zusammenhang gemachte Aussage Bauckners¹³ durchaus zutreffend, wenn er ausführt, "richtiger Auffassung nach seien die nationalökonomischen Erscheinungen zugleich auch Erscheinungen einer gewissen Rechtsordnung. Man könne das Einkommen definieren wie man wolle, immer bleibe es eine wirtschaftliche Kategorie, die ohne Rechtsordnung nicht möglich sei." Diese auf den ersten Blick bestechende Aussage verkennt jedoch, dass bei der Ausgestaltung des fiskalischen Einkommensbegriffes einerseits finanz- und rechtspolitische Postulate¹⁴ berücksichtigt werden müssen, welche bei ökonomiebezogener Fragestellung nicht zum Zuge kommen. Andererseits muss sich der Gesetzgeber bei der Formulierung des gesetzlichen

¹³ A. Bauckner, Der privatwirtschaftliche Einkommensbegriff, 1921, zitiert aus H. Wyss, Der Einkommensbegriff im Schweizerischen Steuerrecht, 1937, S. 7; nach Bauckner schliesst die beim Begriff des "Einkommens" enge Verknüpfung von Wirtschaft und Recht eine uneinheitliche Terminologie von vornherein aus.

¹⁴ z.B. das Gebot der Steuergerechtigkeit und das Leistungsfähigkeitsprinzip.

Einkommensbegriffs notwendig an wirtschaftlichen Vorgängen orientieren. Damit ist aber nur eine Selbstverständlichkeit ausgesagt, "nichts, das ausschliesslich für den Einkommensbegriff Geltung hätte."¹⁵ Das fiskalische Einkommen jedoch ausschliesslich auf ökonomische Kategorien basieren zu wollen, geht an der Realität vorbei und kann unter Umständen zu einem verfassungswidrigen Ergebnis führen.¹⁶ Die logische Konsequenz aus dem Gesagten ist, dass der gesetzliche Einkommensbegriff eine eigene Orientierung erfahren muss.¹⁷ Die Abkehr von den anfänglich auf dogmatische Modelle ausgerichteten fiskalischen Einkommensbegriffen vollzog sich nach und nach. Bei den heute gehandelten Lösungen wird das Augenmerk auf die Praktikabilität gerichtet. Mit den traditionellen Theorien haben sie deshalb nur in ihren Grundzügen noch etwas gemeinsames.

¹⁵ H. Wyss, Der Einkommensbegriff im Schweizerischen Recht, S. 5.

¹⁶ E. Höhn, Steuerrecht, S. 133.

¹⁷ K. Tipke, Steuerrecht, S. 138.

2. KAPITEL

DIE NATIONALÖKONOMISCHEN EINKOMMENSTHEORIEN

§ 12 Die älteren Einkommenstheorien

I. VORBEMERKUNGEN

Es wurde festgestellt, dass wirtschaftliche Faktoren die Ausgestaltung des fiskalischen Einkommensbegriffs wesentlich mitbestimmen. Die ökonomischen Einkommenstheorien stimmen zwar regelmässig mit dem geltenden Recht nicht überein, trotzdem kann die vergleichende Gegenüberstellung eines Tatbestands mit der ökonomischen Theorie wesentliche Erkenntnisse über dessen Einkommensnatur bringen. Zur vergleichenden Darstellung sollen sowohl die traditionellen, als auch neuere Einkommenstheorien gelangen, wobei das ZIEL in der Prüfung besteht, ob die Selbstnutzung eigener Vermögensteile von der jeweils in Frage kommenden Theorie erfasst wird.

II. ÄLTERE THEORIEN

A. Allgemeines

Es sind i.d.R. wirtschaftliche Vorgänge, die bei den älteren Einkommenstheorien als negative Abgrenzungskriterien herangezogen

werden.¹ Steuerrechtliche Grundsätze und verfassungsrechtliche Prinzipien fanden nur sukzessiven Eingang in diese theoretischen Definitionen.² Das mag auch damit zusammenhängen, dass diese Prinzipien erst später in das steuertheoretische Bewusstsein gelangten, womit sie auf die älteren Theorien noch gar keinen Einfluss nehmen konnten. G. Schanz war einer der ersten, der für die Ermittlung des Einkommens die gesamte wirtschaftliche Entfaltung einer Person in den Mittelpunkt stellte. Er sah als Einkommen diejenigen Mittel, welche der Steuerpflichtige in einer bestimmten Periode zu seiner Verfügung hat, ohne sein eigenes Vermögen anzuhäufen oder schmälern zu müssen.³

Rechtsprinzipien, wie "Steuergerechtigkeit" und die "Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit" kreisen das Einkommen von einer anderen Seite ein, als die rein ökonomischen Modelle, womit bei Divergenzen zwischen wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Abgrenzungsmerkmalen gezwungenermassen Kollisionen entstehen. Eine Uebereinstimmung der Begriffe der verschiedenen Entstehungsebenen ist, wie oben bereits ausgeführt, nicht möglich und gar nicht notwendig, wenn man bedenkt, dass jeder Anwender seinen eigenen Begriff nach eigener Vorstellung und Zwecksetzung formen muss.

Die älteren Einkommenstheorien wurden ausgangs des 19. Jhd. bzw. anfangs dieses Jhd. formuliert,⁴ was zeitlich mit dem Ausbau der Einkommensbesteuerung zusammenhängt. Anfänglich stellten diese Theorien wohl eine grosse Hilfe für den Gesetzgeber dar. Im Laufe der Zeit sah man dann ein, dass der Gesetzgeber in flexibler

¹ Periodizität bzw. Konsumptibilität einer Einnahme, dauernde Quelle, Wertzufluss von aussen u. dgl.

² Leistungsfähigkeitsprinzip, Steuergerechtigkeit.

³ G. Schanz, Einkommensbegriff und Einkommenssteuergesetze, Finanz-Archiv 1896, S. 5.

⁴ Für einen umfassenden Ueberblick verweise ich auf Gemperli, Finanztheoretischer und finanzwissenschaftlicher Einkommensbegriff, Frauenfelder Diss 1923, S. 14-29.

Art und Weise und unter Berücksichtigung aller wesentlichen wirtschaftlichen aber auch rechtlichen Komponenten einen praktikableren Begriff benötigte, welcher in der Folge jedoch auch von den wissenschaftlichen Dogmen abwich.⁵ Aus heutiger Sicht lohnt es sich nur unter historischem Aspekt, die bis zur Wende durch Schanz' Einkommensmodell des ausgehenden 19. Jhd. gehandelten Einkommens-theorien einzeln darzustellen.⁶ Grosso modo bezeichnen diese nur solche Einkünfte als steuerbares Einkommen, die dem Steuerpflichtigen aus dauernden Quellen regelmässig zufließen.

Autoren, welche die Definition des Einkommens auf Merkmale wie "Konsumptibilität", "Periodizität", "Ertragskategorie", demnach die Beschränkung des Einkommens auf Einnahmen, welche aus einer wirtschaftlichen Tätigkeit hervorgehen etc. reduzierten,⁷ haben wegen ihrer zu starren Eingrenzung des "Einkommens" nie wesentliche Bedeutung in Gesetzgebung und Wissenschaft erlangt.

Einige dieser Autoren klammern die Selbstnutzung eigener Güter explizit vom Einkommen aus. So will NEUMANN nur die Nutzung fremder Dinge, nicht jedoch die Nutzung eigener Sachen zum Einkommen rechnen.⁸ Aber auch HERMANN'S Konsumptionsmodell lässt die Eigennutzung als Einkommensbestandteil ausser Acht.⁹ Schanz andererseits tadelt diese Autoren wegen ihrer Fixierung auf Ertragskategorien und ähnliche willkürliche Elemente. Das Einkommen sei, so führt er aus, "kein Produkt eines beliebigen Rechnungsexempels, sondern ein lebendiges Ganzes, wie es aus dem Begriffe der Persönlichkeit in ihrem Zusammenhang mit der Bedürfnisbefriedigung hervorgeht."¹⁰ Es sind insbesondere Autoren aus der Vertreterschaft der Quellen- und der Reinvermögenszugangs-

⁵ Gemperli, Kritik der Einkommenstheorien, S. 29 ff.

⁶ R. Walz, Steuergerechtigkeit und Rechtsanwendung, S. 59.

⁷ ROSCHER in G. Schanz, Einkommensbegriff und Einkommens-steuergesetze, Finanz-Archiv 1896, S. 8.

⁸ Neumann, Grundlagen der Volkswirtschaftslehre, 1889 in G. Schanz a.a.O., S. 3 u. 22.

⁹ Schanz, a.a.O., S. 6. u. Wyss, Einkommensbegriff, S. 10.

¹⁰ Schanz, a.a.O., S. 6.

theorie, welche den Einbezug der Selbstnutzung in das Einkommen als selbstverständlich erachten.

B. Quellen- und Reinvermögenszugangstheorie

Die Quellen- und die Reinvermögenszugangstheorie stellen diejenigen Einkommensmodelle dar, die in der Finanzwissenschaft und für den Gesetzgeber exemplarische Bedeutung für die Ausgestaltung des fiskalischen Einkommensbegriffs erlangt haben. Es ist die Quellen-theorie,¹¹ welche die schweizerische Steuergesetzgebung in ihrer Anfangsphase wesentlich beeinflusste.¹² Sie macht die Frage, ob etwas Einkommen ist, vom Vorhandensein einer ständig fliessenden Einkommensquelle¹³ abhängig.

DIE QUELLENTHEORIE

Einkommen ist nach ihr "die Gesamtheit der Sachgüter, welche in einer bestimmten Periode (Jahr) dem einzelnen als Erträge dauernder Quellen der Gütererzeugung zur Bestreitung der persönlichen Bedürfnisse für sich und für die auf den Bezug ihres Lebensunterhalts von ihm gesetzlich angewiesenen Personen (Familie) zur Verfügung stehen."¹⁴

¹¹ Der Hauptvertreter dieser Theorie war Fuisting (Fuisting, Die Preussischen direkten Steuern, 4. Bd., Grundzüge der Steuerlehre, Berlin 1902, in K. Tipke, Steuerrecht, S. 137).

¹² Wyss, S. 10; z.B. übte die Quellentheorie auf die zürcherische Steuergesetzgebung einen nachhaltigen Einfluss aus (Reimann/Zuppinger/ Schärner, Kommentar, Band II, S. 4).

¹³ Arbeit, Unternehmung, ertragsbringendes Vermögen u.dgl.

¹⁴ Fuisting, a.a.O., S. 110

Nach Fuisting können nur solche Güter Einkommen sein, welche Gegenstand des wirtschaftlichen Tauschverkehrs bilden. Diese Präzisierung ergebe sich aus der wirtschaftlichen Natur des Einkommens.¹⁵

Ein Steuerrecht, das sich an diesen Einkommensbegriff hält, erfasst jedoch Wertzuflüsse, die nur sporadisch und unregelmässig erfolgen, nicht. Im Laufe der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung gewannen Einkommenselemente, wie "Veräusserungsgewinne" sowie "Gewinne aus gelegentlicher Tätigkeit" mehr und mehr an Bedeutung und konnten steuerlich nicht mehr unberücksichtigt bleiben. Die Quellentheorie wurde in der Folgezeit verlassen.¹⁶ Die Steuergesetze wandten sich der Schanzschen REINVERMOEGENSZUGANGSTHEORIE zu, die eine zeitgemässere und umfassender Definition des Einkommens gab.

DIE REINVERMOEGENSZUGANGSTHEORIE

Nach ihr gibt es keine Einschränkung des Einkommensbegriffes. Schanz ging von folgender wirtschaftstheoretischen Ueberlegung aus: bevor etwas Vermögen wird, muss es als Einkommen vorhanden gewesen sein. Damit ist Einkommen der reine Vermögenszugang in einer bestimmten Periode.

Diese Theorie erfasst auch jene Vermögenswerte, die einmalig, zufällig oder in unregelmässiger Folge zufließen.¹⁷ Insbesondere berücksichtigt sie auch (realisierte) Wertschwankungen der Einkom-

¹⁵ Fuisting, a.a.O., S. 111.

¹⁶ Keck, Die Entwicklung zur allgemeinen Einkommenssteuer in der Schweiz, Diss, Bern 1967, S. 17; Höhn, Die Besteuerung der privaten Gewinne (Kapitalgewinnbesteuerung), Diss, Zürich 1955, S. 11.

¹⁷ Veräusserungsgewinne, Gewinne aus Gelegenheitsgeschäften, Lotteriegewinne, Schenkungen, Erbschaften.

mensquellen.¹⁸ Hierin liegt auch der Hauptunterschied zur Quellentheorie.¹⁹

C. Beziehung der Selbstnutzung von Privatvermögen zur Quellen- und Reinvermögenszugangstheorie

1. VORBEMERKUNGEN

Bei der Quellentheorie wird aus fiskalischer Sicht die willkürliche Einschränkung des Einkommens beanstandet. Die Reinvermögenszugangstheorie hingegen wird mehrheitlich als ökonomisch und fiskalisch richtig betrachtet, da nach ihr die Person mit ihrer ganzen ökonomischen Kraft gemessen wird. Allerdings deckt sich auch diese Theorie im Rahmen der praktischen Einkommensbesteuerung kaum mit dem fiskalischen Einkommensbegriff. Bestimmte Einkünfte werden aus steuertechnischen und -politischen Gründen NICHT oder allenfalls mit einer Sondersteuer belastet,²⁰ obwohl sie streng genommen unter den ökonomischen Einkommensbegriff fallen. Nach Keck darf man dies aber nicht als "Kritik an der ökonomischen Begrifflichkeit auffassen, denn es ist schliesslich die Aufgabe des Steuerrechts, den Anwendungsbereich des wirtschaftlichen Einkommensbegriffes zu bestimmen. Aufgabe des Einkommensbegriffes ist es hingegen, sämtliche Einkommenselemente vollständig zu erfassen."²¹

¹⁸ vgl. G.v.Schanz, Der Einkommensbegriff und die Einkommenssteuergesetze, Finanz-Archiv, 1896, S. 6 ff.

¹⁹ vgl. Ausführungen zu den Wertschwankungen des "Stammvermögens" bei Wyss, a.a.O., S. 9.

²⁰ vgl. z.B. Art.33 FR-StG: Steuerfreies Einkommen sind Einkünfte aus Erbfolge, Vermächtnis, Schenkung, AHV/IV-Renten, Militärsold usw.

²¹ vgl. Keck, S. 20.

2. GEGENÜBERSTELLUNG

Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Kriterien soll versucht werden, der Einkommensnatur der Selbstnutzung nach ökonomischen Gesichtspunkten näher zu kommen.

- Die Frage der Vermögenswert-Qualität der Selbstnutzung von Privatvermögen.
- Zufluss von AUSSEN - ein unbedingtes Erfordernis ?
- Die Frage nach der Speicherbarkeit von Einkommenselementen.

2.1. Selbstnutzung als Vermögenswert

Einkommen ist landläufig, was in klingender Münze in die Kasse fällt. In so konkreter Form stellt Einkommen sich bei manchen Einkommenselementen nicht dar. Die Selbstnutzung eigener Sachen wird in der Gesetzgebung, wie erwähnt, als Ertragseinkommen in Form von Naturaleinkünften gesehen. Ob durch die Selbstnutzung dem Steuerpflichtigen auch ein Vermögenswert zufließt, kann nicht schlechthin angenommen werden. Der Entscheid, ob eine Sache, ein Recht, eine Nutzung oder ein anderer Tatbestand einen Wert aufweist, ist von den jeweils herrschenden wirtschaftlichen, sozialen und politischen Strukturen abhängig. Aber auch Faktoren wie Ort und Zeit, Volk und Land sind nicht minder bedeutend.²²

Walz hat grundsätzlich Recht, wenn er ausführt, "einen Wert habe das, was am Markt getauscht oder gekauft werden könne. Was Wert hat, werde gekauft, doch nichts habe Wert, was nicht

²² Wyss, S. 7 f.

verkauft werden könne"²³ In theoretischer Hinsicht lässt sich das Wert-Problem bei der Selbstnutzung jedoch nicht auf diese einfache Komponente reduzieren.

Von theoretischer Bedeutung ist m.E. zuerst, dass durch die Selbstnutzung keine Erhöhung der Aktiven im Vermögen entsteht. Allerdings ergibt sich durch die Selbstnutzung auch keine Passivenvermehrung bzw. Ausgabenerhöhung, wenn man von der Annahme ausgeht, dass das betreffende Objekt wohl oder übel gemietet werden müsste, falls das in Frage stehende Bedürfnis nicht durch Selbstnutzung befriedigt werden könnte. Eine Analogie trifft man bei der Haushaltsarbeit der Hausfrau an. Auch bei ihr werden keine Aktiven zugeführt. Allerdings wird damit der Lohn für den Fall, dass diese Arbeit durch eine dritte Hilfskraft besorgt werden müsste, eingespart.²⁴

Nach der Quellentheorie stellt die Selbstnutzung zumindest von Grundeigentum einen Vermögenswert dar. Diese Ansicht vertrat ihr Hauptvertreter Fuisting. Auch er zog die bereits bestens bekannte Parallele vom Eigentümer zum Mieter, wenn er ausführt, "könne der Eigentümer auch rechtlich nicht sein eigener Mieter sein, so verhält es sich doch wirtschaftlich nicht anders, als ob er die Wohnung sich selbst vermietet hätte; er eigne sich unmittelbar den Naturalertrag an und müsse sich deshalb den entsprechenden Wert als Einkommen anrechnen lassen." Er fasst den Begriff des Naturalertrags im ökonomischen Sinne weit, wenn er als solches auch "das Haus, welches dem Eigenheimbewohner als Quelle der Güterbildung zur Verfügung stehe," betrachtet.²⁵ Auch Wagner als Vertreter der Konsumtionstheorie zählt "Genüsse (Nutzungen) oder selbst nur die Genussmöglichkeiten, welche das Nutzungsvermögen einer Person, nach Abrechnung der dabei stattfindenden Abnutzung und Ver-

²³ Walz, Steuergerechtigkeit und Rechtsanwendung, S. 55 f.

²⁴ vgl. Samuelson, Volkswirtschaftslehre, 1955, S. 198 Anm. 1.

²⁵ Fuisting, a.a.O., S. 112.

kehrswertverminderung" zum Einkommen.²⁶

Nichtsdestoweniger bleibt zweifelhaft, ob die Selbstnutzung eigener Güter auch nach Fuistings allg. Definition zum Einkommen zu zählen ist. Die Quellentheorie verlangt nämlich, dass eine Einkunft "Sachgutqualität als Ertrag einer dauernden Quelle" besitzt. Der Selbstnutzungswert ist weder Sachgut noch Ertrag, weil ihm die Qualität eines Vermögenszugangs im Sinne einer Aktienvermehrung abgeht. Dies gilt auch für die Schanzsche Definition des "Reinvermögenszugangs",²⁷ welche m.E. vom Wortlaut her gesehen den Einbezug der Selbstnutzung in das Einkommen ebenfalls nicht zulässt. Als vehementer Verfechter eines Einbezugs hat Schanz jedoch klare Verhältnisse mit Bezug auf die Auslegung seiner Theorie geschaffen. So führt er zum Eigengebrauch aus, "die Nutzungswirkung eines Hauses sei vorhanden, ob man das Haus vermiete, oder selbst bewohne"²⁸ "Zum Einkommen gehöre nicht bloss der im Tauschverkehr erscheinende Reinertrag dieses oder jenes Gutes, dieses oder jenes Geschäftes, sondern auch jeder unmittelbare Verbrauch, der in der Benutzung eines eigenen Hauses, eigener Pferde, eines eigenen Gartens oder auch nur im Genusse der Möglichkeit einer solchen Benutzung vorliegt."²⁹

²⁶ A. Wagner, Grundlegung der politischen Oekonomie, 1. Teil, 3. Aufl., Leipzig 1892, in Gemperli, a.a.O., S. 19; vgl. auch H. Wyss, der Einkommensbegriff, S. 10.

²⁷ Der US-amerikanische Einkommensbegriff der 40-er Jahre kam der Schanzschen Definition des Einkommens sehr nahe. Trotzdem wurde der Wert der eigenen Wohnung und des landwirtschaftlichen Selbstverbrauchs nicht zum "gross income" (=steuerbares Einkommen) gerechnet, weil es sich um "non-cash (imputed) income" handelte (F. Neumark, Theorie und Praxis der modernen Einkommensbesteuerung, S. 341).

²⁸ Schanz, Einkommensbegriff und Einkommenssteuergesetze, S. 2.

²⁹ Schanz, a.a.O. S. 6 f.

2.2. Zufluss von aussen

Sowohl nach der Quellen- als auch nach der Reinvermögenszugangstheorie wird verlangt, dass Werte oder Sachgüter, um als Einkommen erfasst zu werden, dem Steuerpflichtigen ZUGEFLOSSEN sein müssen. Gemeint ist damit, dass der Einkommensbestandteil in den Verfügungsbereich des Steuerpflichtigen gelangt ist. Der fragliche Vermögenswert muss in einer bestimmten Ausgestaltung (Forderung, Bargeld, Naturalien) in das Vermögen des Steuerpflichtigen geflossen sein. Nach geltendem Recht ist dies bei der Nutzung eigener Güter der Fall, wenn der Berechtigte das Objekt (nur Liegenschaften) tatsächlich nutzt oder die Nutzungsmöglichkeit daran besitzt.

Interessant im Zusammenhang mit dem traditionellen Einkommensverständnis ist die Frage, ob der Wert auch von AUSSEN zugeflossen sein muss, d.h. ob erforderlich ist, dass er von EINER DER WIRTSCHAFT DES STEUERPF LICHTIGEN VERSCHIEDENEN WIRTSCHAFT ZUGEGANGEN IST ? Nach diesem engeren Abgrenzungskriterium besässen die Selbstnutzung und der Selbstverbrauch keine Einkommensqualität. Einzig diese Auslegung stimmt beispielsweise mit der Auffassung von Hermann, das Einkommen sei die "Summe der wirtschaftlichen oder Tauschgüter ... welche neu hinzutreten" überein.³⁰ Sie geht auch mit der damaligen Auffassung konform, das Einkommen stehe in einem engen Zusammenhang mit der Tausch- und Geldwirtschaft.³¹

Als Kriterium für das Vorliegen von Einkommen wird demnach verlangt, dass ein Umweg über die Erwerbswirtschaft oder über den Markt stattfinden muss. Beim direkt-passiven Einkommen wird hingegen kein Preis, kein Geldertrag und damit kein Wertzufluss von aussen erzielt, mit welchem erst nach nochmaligem Tausch (Kauf) die Güter des eigenen Bedarfs verschafft werden können. Dies ist ein Umstand, der manchen Autoren für die

³⁰ Hermann, Staatswirtschaftliche Untersuchung, 1832, S. 299 in Schanz a.a.O. S. 6.

³¹ Gemperli, a.a.O., S. 46.

Einkommensqualität eines Tatbestandes entscheidend erschien.³² Bosshard legt beispielsweise selbst modernen Steuergesetzen dieses enge Auslegungskriterium zugrunde.³³

Der Vorgang des "Zuflusses von aussen" mag zwar bei einigen Autoren ein Regelerfordernis dargestellt haben. Vor Augen halten muss man sich aber bei der früher in manchen Bereichen verbreiteten Subsistenzwirtschaft, dass im Vergleich zu heute ein wesentlich grösserer Teil des Einkommens nicht von aussen zufluss. Ein solchermaßen das Einkommen einschränkendes Merkmal hätte jedoch im fiskalischen Bereich dazu geführt, dass manche Tatbestände, die nach heutiger Auffassung Einkommen darstellen,³⁴ aus ihm ausgeklammert gewesen wären. Bei einer rigorosen Durchsetzung dieses Tatbestandsmerkmals würden zumindest die geltenden fiskalischen Einkommensbegriffe einen scharfen Einschnitt erfahren.

Allerdings besteht zwischen dem Verbrauch und dem Gebrauch einer Sache ein nicht zu übersehender Unterschied in der Sachwertqualität des konsumierten "Werts". Beim Selbstverbrauch liegt ein körperliches Gut vor, während bei der Selbstnutzung der immaterielle Nutzungswert an einer Sache konsumiert wird.

³² Gemperli, a.a.O. S. 42.

³³ Bosshard, Der steuerrechtliche Einkommensbegriff, ZBl 15 S. 306 ff.

³⁴ vgl. zum LANDWIRTSCHAFTLICHEN EINKOMMEN z.B. Art. 33 GR-StG: "Als Rohertrag gilt der Wert der gesamten Bareinnahmen, der Naturalleistungen (einschliesslich des Mietwerts der eigenen Wohnung des Betriebsinhabers und seiner Familie) sowie der Viehzuwachs"; vgl. auch bei Heinz Masshardt, Wehrsteuer-Kommentar, Zürich 1980, S. 87: "Unter Rohertrag versteht man den Wert der gesamten Bareinnahmen und der Naturalleistungen des Betriebes an den Haushalt (einschliesslich des Mietwertes der eigenen Wohnung des Betriebsinhabers) sowie des Vieh- und Holzzuwachses."

Sowohl die Quellen-, als auch die Reinvermögenszugangstheorie kennen das einschränkende Merkmal des "Zuflusses von aussen" nicht. Selbst wenn bei der Selbstnutzung kein Wertzufluss vorliegt, auch nicht ein solcher im weiteren Sinne - er wäre begrifflich gar nicht möglich -, so ist bei ihr doch ein permanentes Vorhandensein des Gebrauchswerts für den Berechtigten gegeben.

2.3. Einkommen als speicherbares Gut

Betrachtet man eine Einzelwirtschaft für sich allein, dann ist die Feststellung wohl unbestritten, dass durch die Selbstnutzung von Gütern keine Bereicherung, genauer, keine Erhöhung der Aktiven eingetreten ist. Auch ist bei der Selbstnutzung von Privatvermögen eine "Ersparniswirkung" nicht möglich, d.h. der Steuerpflichtige kann nicht zwischen einer einkommensverwendenden Konsumation oder einer ersparnisbildenden Wertanlage wählen. Dies im Gegensatz zum Selbstverbrauchstatbestand, wo ein konsumierbarer, jedoch auch speicherbarer Sachwert vorliegt. Dasselbe Merkmal finden wir ebenso bei der Selbsterschaffung eines Vermögenswerts. Bei der Selbstnutzung hingegen ist eine Speicherbarkeit begrifflich nicht möglich; bei ihr wird ein permanent vorhandener Nutzungswert konsumiert bzw. muss gezwungenerweise konsumiert werden, ansonsten er verloren geht. Einzig auf dem Weg über die indirekte Nutzung (z.B. Miete) kann der Nutzungswert einer Sache konserviert werden.

D. Konsequenz

Obwohl die Selbstnutzung eigener Güter sich mit Bezug auf die Vermögenswertqualität, die Speicherbarkeit und die Art des Zuflusses wesentlich von gewöhnlichen Einkommenselementen, aber auch vom Selbstverbrauch und von der Erschaffung eigener Vermögenswerte - auf diese Einkommensart wird hinten noch gesondert eingegangen - unterscheidet, steht zumindest fest, dass er nach Auffassung

bedeutender Theoretiker der Oekonomiewissenschaft Einkommen darstellt. Diesen Standpunkt vertraten zumindest die Hauptvertreter der Quellen- sowie der Reinvermögenszugangstheorie.

§ 13 Die neueren Einkommenstheorien

I. VORBEMERKUNGEN

In neuerer Zeit haben Finanzwissenschaftler Versuche unternommen, den einzelnen Steuerpflichtigen mit seiner ganzen ökonomischen Kraft steuerlich vollständig zu erfassen. Ihnen geht es hierbei weniger um die individual-ökonomische Einkommensbegrifflichkeit, aber auch nicht um die Erschliessung weiterer Einnahmequellen für den Fiskus, als vielmehr um eine möglichst gerechte steuerliche Belastung des Steuerbürgers durch den Staat.

Die im folgenden dargelegte Theorie des "zurechenbaren Einkommens" befasst sich insbesondere mit der Erfassung des Naturaleinkommens in all seinen Formen und Arten. Im weiteren wird der heute in Kanada vorherrschende Einkommensbegriff, der auf dem sog. Kaufkraftzuwachsprinzip gründet, vorgestellt.

II. DIE THEORIE DES "ZURECHENBAREN EINKOMMENS"

Die Theorie des "zurechenbaren Einkommens" oder des "imputed income" beschäftigt sich, wie erwähnt, mit dem Naturaleinkommen. Donald B. Marsh,³⁵ ein US-amerikanischer Autor, tritt für eine

³⁵ D.B.Marsh, The taxation of imputed income, Political Science Quarterly, vol. LVIII, 1943, p. 514 ff., zit. aus F.Neumark,

umfassende Besteuerung derjenigen Spezies von Einkommen in Naturalform ein, die ausserhalb des gewöhnlichen marktwirtschaftlichen Prozesses entsteht.³⁶ Gemeint ist damit der "Zufluss" des Nutzungswerts dauerhafter Güter an den Eigentümer, der Eigengebrauch von Dienstleistungen jeglicher Art, aber auch der Selbstverbrauch.³⁷ Marshs Vorschlag führt im Endeffekt zu einer Ausdehnung der Selbstnutzungssteuer von Grundeigentum auf andere Güter, wie Automobile, Möbel, elektronische Geräte, Flugzeuge usw. Abgrenzungskriterium wäre nach Marsh die Dauerhaftigkeit eines Nutzungsobjekts.

Insbesondere aus veranlagungsökonomischen Gründen müssen Bedenken an ein solches Projekt angemeldet werden. In absehbarer Zeit erscheint es deshalb kaum realisierbar³⁸ und ist wohlverstanden bis heute auch nirgends verwirklicht worden. Trotz der diskutablen Abgrenzungskriterien bestünde m.E. die Gefahr, dass eine willkürliche Auswahl der belasteten Güter nicht vermieden werden könnte.

Theorie und Praxis der modernen Einkommensbesteuerung, Bern 1947, S. 42 f.

³⁶ "that arises outside the ordinary process of the market"; ist identisch mit dem "indirekten Einkommen" (Blumenstein, System, S. 146).

³⁷ "a flow of satisfaction from durable goods owned and used by the taxpayer, or from goods and services arising out of the personal exertions of the taxpayer on his own behalf."

³⁸ F. Neumark, S. 43.

III. EINKOMMENSBESTEuerung NACH DEM KAUFKRAFTSZU- WACHSPRINZIP AM BEISPIEL DES KANADISCHEN CARTER-RE- PORTS

A. Vorbemerkungen

Unter dem Gesichtspunkt der Verteilungsgerechtigkeit der Steuerlast auf den einzelnen Steuerpflichtigen wird die nach dem Quellenprinzip in der Schweiz z.T. noch übliche Differenzierung nach der Einkommensentstehung abgelehnt. Worauf es ankommt, ist nicht, woher das Einkommen stammt, sondern, dass Kaufkraft zufließt, die für den Erwerb von Gütern und Dienstleistungen verwendet werden kann. Vorteilhaft ist nach dem genannten Prinzip, die Einkommenssteuer nach dem der Reinvermögenszuwachstheorie nahekommenden Kaufkraftszuwachsprinzip zu konzipieren.³⁹ In der nordamerikanischen Steuerlehre nennt man diese Theorie "comprehensive tax base." Diese fordert den Einbezug aller Kaufkraftzuwachsfaktoren in die Einkommensbesteuerung.

Das "comprehensive tax base"- System soll anhand des sog. Carter-Reports,⁴⁰ einer von der kanadischen Regierung im Jahre 1966 eingesetzten Steuerreformkommission, dargestellt werden.

Der amerikanische Einkommensbegriff verkörpert dieselben Grundsätze wie der kanadische. Man spricht in diesem Zusammenhang von der sog. Haig/Simmons-Definition.⁴¹

³⁹ Das schweizerische Steuersystem wie es sein könnte, Entwurf erarbeitet von Oekonomiestudenten der Universität Basel unter Leitung von Prof. Dr. René L. Frei, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1973, S. 22 ff.

⁴⁰ Carter-Report (Report of the Royal Commission on Taxation, Canada 1966, kommentiert von J.G. Head, Henry Simons Regained, abgedruckt in Finanzarchiv 29 (1970) 2, S. 197 ff.

⁴¹ Nach Haig ist Einkommen "the increase or accretion in one's power to satisfy his wants in a given period in so far, as the

B. Der Carter-Report

1. EINKOMMENSTHEORETISCHE GRUNDSÄTZE

Die Kommission betrachtet als vordringlichstes und notwendigstes Ziel der Besteuerung, die Staatslast auf faire Art und Weise unter den Steuerpflichtigen aufzuteilen. Dieser Zielsetzung kommt man am nächsten, wenn der Einkommensbesteuerung das Leistungsfähigkeitsprinzip⁴² zugrundegelegt wird.⁴³ Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit äussert sich in den "net additions to economic power" eines jeden Steuerpflichtigen. Sie wird definiert als die Summe des Marktwertes derjenigen Güter und Dienstleistungen, welche in der Steuerperiode konsumiert oder weggegeben wurden, zuzüglich die jährlichen Marktwertschwankungen der dem Steuerpflichtigen gehörenden Güter.⁴⁴

Sämtliche Netto-Einkünfte sollen, unabhängig von Quellenart, Form oder Gebrauch, besteuert werden, denn mit Bezug auf die Erhöhung der ökonomischen Kraft spielt es keine Rolle, ob die Einkunft als Aequivalent für eine eigene Leistung zufließt, aus eigenen oder fremden Quellen her stammt, aus Geld oder Naturalgütern besteht, im voraus bezahlt wurde oder nicht, beabsichtigt oder zufällig, wiederkehrend oder nicht und schliesslich realisiert oder

power consists of (a) money itself, or (b) anything susceptible of valuation in terms of money." (Robert Murray Haig, The Concept of Income, economic and legal aspects, The Federal Income Tax, Columbia University press, 1921, S. 7, zitiert aus K. Tipke, Steuergerechtigkeit in Theorie und Praxis, Köln 1981, S. 66 f).

⁴² Ability-to-pay theory.

⁴³ Carter-Report S. 201.

⁴⁴ "...the sum of the market value of goods and services consumed or given away in the taxation year by the tax unit, plus the annual change in the market value of the assets held by the unit" (Carter-Report S. 202).

nicht realisiert ist. Als Folge dieses Grundsatzes müsste auch die Selbstnutzung des Eigenheims besteuert werden.⁴⁵

2. BESTEUERUNG DES EIGENMIETWERTS, DER SELBSTNUTZUNG EIGENER LEISTUNGEN UND DES SELBSTVERBRAUCHS

Die Eigenmietwertbesteuerung wird von der Kommission nicht rundweg abgelehnt, weil die Notwendigkeit der Belastung dieses als Einkommen anerkannten Tatbestands anerkannt wird; notwendig insbesondere, um Unbilligkeiten zwischen Eigentümern mit bzw. ohne hypothekarische Belastung einerseits und zwischen dem Eigentümer und dem Mieter anderseits, zu vermeiden.⁴⁶ Trotzdem wird die Steuer von der Kommission wegen der wahrscheinlich auftretenden Schwierigkeiten im administrativen Bereich nicht empfohlen. Als grösstes auftretendes Problem betrachtet sie in diesem Zusammenhang die Bemessung des Selbstnutzungswerts.

⁴⁵ "All net gains should therefore be included in the tax base regardless of source, form, or use: "If economic power is increased it does not matter in principle whether it was earned or unearned, from domestic or foreign sources, in money or in kind, anticipated intended or inadvertent, recurrent or non-recurrent, realized or unrealized."

"Some of the most striking implications of this approach would include full taxation of..... the imputed rent of owner-occupied dwellings on the same basis as wages, rent, dividends and interest"(Carter-Report S. 201).

⁴⁶ "By contrast, the Commission falls far short of the Simmons position in recommending against any attempt to tax the imputed rent of owner-occupied dwellings. While it is clearly recognised that such income should be fully taxed to avoid inequities, particularly between the owner with a clear title, the owner with a mortgage and the tenant, it is not recommended because of administrative difficulties"(Carter-Report S. 203).

Die zweite sich bietende Lösungsalternative,⁴⁷ einen Teil der Miete und im Gegenzug einen Teil der Hypothekarschuldzinsen vom Einkommen absetzen zu lassen, wird von der Kommission ebenfalls nicht als praktikable Lösung erachtet.⁴⁸

Der Carter-Report gelangt dennoch zum Schluss, dass trotz eines nicht perfekten Bewertungsinstrumentariums, durch Heranziehung eines auf Schätzungsbasis beruhenden Bewertungssystems, beispielsweise durch Auferlegung eines Nettoertragssatzes als Gegenwert zur Selbstnutzung des Eigenheims eine Verbesserung der gegenwärtigen Regelung erreicht wird.⁴⁹

Zweifelsohne sei die Kommission, wie sie weiter ausführt, in ihrem Urteil über die Selbstnutzungsbesteuerung von Grundeigentum auch von politischen Zwängen geleitet worden. Im Regierungsbericht zum Kommissionsgutachten (White Paper) wird nämlich lakonisch festgestellt: "Eigenheimbesitz sei Teil des kanadischen Lebens."⁵⁰

⁴⁷ "The possible second best alternative of allowing some deduction for rent (and presumably for mortgage interests) is evidently also regarded as impracticable" (Carter-Report S. 203).

⁴⁸ Passivzinsen konnten in Kanada bis zur Revision vom Einkommen nicht abgesetzt werden.

⁴⁹ "Difficult valuation problems are no doubt involved. However, even with an imperfect set of valuations, a simple (though arbitrary) system, such as that suggested by Simons, of imputing a net rate of return (equal, say to the long-term bond rate) on the owner's equity in the dwelling, should represent a considerable improvement over the existing situation" (Carter-Report S. 204).

⁵⁰ "Perhaps this is a case in which the Commission's judgement on administrative difficulties was affected by its assessment of the political constraints" (Carter-Report S. 204).

Im weiteren ist der Carter-Report gegen jegliche Besteuerung des Verbrauchs eigener Produkte (z.B. der Zimmermann, der die eigenen Möbel schreinert, oder der Hausfrauenarbeit) eingestellt. Es besteht hier zwar eine Analogie zum Eigenmietwert, aber mehr als bei diesem spricht beim Selbstverbrauch die Einsicht, dass die Bewertung desselben unausweichlich bereits auf politischer Ebene misslingen müsste, für eine Steuerbefreiung.⁵¹

⁵¹ "The Commission likewise recommends against any attempt to tax consumption of own products" (Carter-Report S. 205).

3. KAPITEL

DER EINKOMMENSBEGRIFF DES BUNDESGERICHTS

§ 14 Eigenmietwert und bundesgerichtlicher Einkommensbegriff

I. VORBEMERKUNGEN

Jeder Gesetzgeber kreiert notwendigerweise einen eigenen fiskalischen Einkommensbegriff, welcher demzufolge niemals einer theoretischen Definition untergeordnet werden kann.¹ Die jeweiligen gesetzlichen Regelungen können sich in geringem, wie auch in grösserem Umfange voneinander unterscheiden. Dies gilt zumindest für die meist nicht abschliessende Aufzählung der AUSDRÜCKLICHEN Einkommenselemente und für die aus steuertechnischen- und steuerpolitischen Gründen aus dem fiskalischen Einkommensbegriff entfernten Einkünfte, obwohl auch diese nach steuersystematischen Gesichtspunkten dazu gehören müssten.

Anders stellt sich das Problem bei der Generalklausel. In Bund und Kantonen fallen regelmässig das "gesamte Einkommen" oder "sämtliche Einkünfte" in die Steuerberechnung. Bei der Auslegung der Generalklausel gibt es durchaus eine gewisse Kongruenz zwischen den einzelnen Bestimmungen, obwohl jedes Steuergesetz streng genommen eine eigene, individuelle Auslegung erfahren muss.

Nicht immer lässt sich ein Einkommenselement eindeutig unter die aufgezählten Einkunftsarten subsumieren, womit eine Prüfung der Einkommensnatur zwangsläufig nach der Generalklausel erfolgen

¹ Wyss, S. 9, Höhn, S. 133.

muss.² Diese Prüfung setzt jedoch das Vorhandensein von Abgrenzungsmerkmalen i.S. einer Substantiierung der Generalklausel, mit- hin einen Einkommensbegriff, voraus. Bei der Auslegung ist der wirtschaftlichen Seite des Tatbestandes genauso Rechnung zu tragen wie verfassungsmässigen und anderen steuerrechtlichen Prinzipien.³

Die schweizerische Praxis und Steuerrechtswissenschaft wenden diesbezgl. einen Einkommensbegriff an, der sich inhaltlich stark an Schanz' Reinvermögenszugangstheorie anlehnt.⁴

Beim Eigenmietwert muss sich die Praxis jedoch nicht auf die Generalklausel stützen, weil dieser regelmässig als Bestandteil in der Aufzählung der Einkommenselemente figuriert. Es ist dies auch der Grund, weshalb eine Untersuchung der Uebereinstimmung des Eigenmietwerts mit der Generalklausel zwangsläufig fiktive Züge aufweist. Das Bundesgericht hat zwar in vielen Entscheiden den Eigenmietwert als Einkommen anerkannt,⁵ ohne jedoch wesentlich zur (ökonomisch)-theoretischen Einkommensnatur desselben Stellung zu nehmen.

² vgl. Ausführungen zur Besteuerung der Selbstnutzung von Eigenleistungen, hinten S. 80.

³ Blumenstein, System, S. 32.

⁴ vgl. BGE 52 I 214; 71 I 128; 73 I 140; St.Rev. 1961, S. 32; Blumenstein, System, S. 144; Reimann/Zuppinger/Schärrer, Band II, S. 4; Kellerhans/Gruber, S. 42.

⁵ BGE 66 I 81; 69 I 24; 71 I 130; 99 Ia 349; 101 Ia 333; 103 Ia 107.

II. DER BUNDESGERICHTLICHE EINKOMMENSBEGRIFF

A. Allgemeines

Mehrere Male hat das BGer. bereits versucht, eine umfassende Definition des Einkommens zu formulieren. Der unüberwindlichen Schwierigkeit, einen allg. gültigen, sämtliche finanzpolitischen Situationen berücksichtigenden Begriff zu entwerfen, könnte es jedoch auch nicht entgehen.⁶ Mit kleineren Modifikationen⁷ gilt der nachstehend formulierte Begriff als Standarddefinition.⁸

Unter Einkommen ist "die Gesamtheit derjenigen Wirtschaftsgüter, welche einem Steuersubjekt während eines bestimmten Zeitabschnittes zufließen, und die es ohne Schmälerung seines Vermögens zur Befriedigung seiner persönlichen Bedürfnisse und für seine laufende Wirtschaft verwenden kann, zu verstehen."

Dieser Begriff, der sich inhaltlich genau mit der entsprechenden Definition von Blumenstein deckt,⁹ kommt, wie erwähnt, der Schanzschen Einkommensdefinition sehr nahe.¹⁰ Im folgenden wollen wir den Tatbestand der Selbstnutzung der eigenen Wohnung dem vom BGer. formulierten Einkommensbegriff gegenüberstellen.

⁶ "Das Einkommen ist ein Reflex finanzpolitischer Maximen, die in ihrer Vielgestaltigkeit und Verschiedenartigkeit eine Definition verunmöglichen" (Bertschinger, S. 13. vgl. auch Wyss, S. 7/8).

⁷ vgl. z.B. 52 I 214: "Der Begriff des Einkommens ist ein engerer, als derjenige der geldwerten Güter, die jemandem zufließen."

⁸ BGE 52 I 214.

⁹ Blumenstein, System, S. 144.

¹⁰ Känzig, Wehrsteuerkommentar, S. 223 N 2.

B. Vermögenswert

Das erste Element erfordert, dass ein VERMOEGENSWERT zugeflossen sein muss. Der Steuerpflichtige muss Empfänger eines Gutes sein, das einen wirtschaftlichen Wert besitzt. Die Nutzung einer Wohnung als Vermögenswert wird auf jeden Fall dann offenbar, wenn der Eigentümer auszieht und seine Liegenschaft vermietet. Hieraus muss jedoch nicht notwendigerweise auch beim umgekehrten Vorgang, d.h. beim Einzug des Eigentümers in sein eigenes Haus, auf einen vermögenswerten Nutzungstatbestand geschlossen werden. Ohnehin verträgt sich der Gedanke, dass die Selbstnutzung eigener Güter ohne Kenntnis der umfassenden Zusammenhänge Einkommen abwerfe, nicht unbedingt mit einem liberalen Gedankengut und stellt deshalb für manchen Steuerpflichtigen einen lebensfremden Einkommensbestandteil dar. Der Eigentümer übt die Nutzung über eigene Sachen und Werte als integrierten Bestandteil des ihm zustehenden Eigentumsrechts aus. Eine Abtrennung dieses Rechts in dem Sinne, dass der eigennutzende Eigentümer zwar nicht juristisch, so doch gedanklich sein eigener Mieter sei, vermag nicht ohne weiteres einzuleuchten.¹¹

Die Frage des Vermögenswertcharakters ist für die Beurteilung der Einkommensqualität des Eigenmietwerts nach dem bger. Begriff von zentraler Bedeutung. Wie bereits festgestellt wurde, sind es Faktoren unterschiedlichster Art, die die Wertqualität und die Werthöhe einer Sache oder eines Rechts Einfluss nehmen.¹² Hinweisen möchte ich insbesondere auf die bereits erörterten Umstände, dass der Selbstnutzungswert eines Gegenstands nicht speicherbar ist, ferner, dass durch die Selbstnutzung keine Erhöhung der Aktiven bewirkt wird. Gerade das Merkmal des fehlenden Aktivenzugangs lässt den Selbstnutzungswert einer Sache nicht als Vermögenswert nach der Einkommensdefinition des Bundesgerichts erscheinen. Sein Einkommensbegriff setzt einen Vermögenswertzufluss voraus, der

¹¹ Fuisting, Grundzüge, S. 112.

¹² vgl. über die "Wertfrage" eines Tatbestandes vorn S. 60.

eine Erhöhung der Aktiven beinhaltet.¹³ Dies geht deutlich aus BGE 99 Ia 349 hervor: "Dass sich der Steuerpflichtige die Eigennutzung von Liegenschaften als Einkommen anrechnen lassen müsse, obwohl ihm dabei keine neuen Vermögensrechte zuflössen, beruhe auf einer besonderen Bestimmung im Gesetz."¹⁴

C. Bereicherung

Das bger. Einkommensmodell enthält weiter das Erfordernis, dass der Empfänger des Wirtschaftsguts dieses "ohne Schmälerung seines Vermögens zur Befriedigung seiner persönlichen Bedürfnisse und für die laufende Wirtschaft verwenden könne."¹⁵ Dieser Satz besagt genauer, dass dem zugeflossenen Vermögenswert keine äquivalente Ausgabe oder Bezahlung gegenüberstehen dürfe. Eine käuflich erworbene Forderung ist z.B. kein Einkommen, weil ein Vermögensteil nur durch ein anderes ersetzt wird.¹⁶ Da nach der Einkommensdefinition des Bundesgerichts der Eigenmietwert keinen Vermögenswert darstellt, kann logischerweise auch die entsprechende Bereicherung nicht eintreten.

Der Grundsatz des Bereicherungserfordernisses kann bei der Eigenmietwertbesteuerung jedoch als Analogie Anwendung finden, indem Selbstnutzung nur dann Einkommen darstellt, wenn das Nutzungsgut tatsächlich auch genutzt wird oder die Möglichkeit der Nutzung besteht. Diese Lösung entspricht auch dem Erfordernis, dass nur die tatsächlich erzielte Einkunft zur Besteuerung führen soll. Eine mit der Einkommensart eingetretene kausale Schmälerung

¹³ Die bger. Ausführungen zur Einkommensnatur sind jedoch von seinen Bemerkungen zur Bemessung des Nutzungswerts wohl-gemerkt zu unterscheiden. BGE 66 I 81 ; Fuisting, Steuerlehre, S. 112, und Götzinger, Basler Steuergesetze, S. 61.

¹⁴ BGE 99 Ia 349.

¹⁵ BGE 52 I 214.

¹⁶ vgl Aufsatz von O. Bosshard über den steuerrechtlichen Einkommensbegriff in ZBl 47, S. 311.

des Vermögens durch die Selbstnutzung im Form der Abnutzung wird als Abzug zugelassen, womit schlussendlich nur die verbleibende Nettoeinnahme der Besteuerung untersteht.

D. Zufluss eines Vermögenswerts

Als drittes Merkmal verlangt die bger. Rechtsprechung, dass ein Vermögenswert ZUGEFLOSSEN sein müsse. Was genau unter Zufluss zu verstehen ist, wird in ihr nicht näher ausgeführt. Es ist wohl anzunehmen, dass nicht restriktiv ein "Zufluss von AUSSEN"¹⁷ gemeint ist, ansonsten Tatbestände wie der Selbstverbrauch und die Selbstnutzung eigener Dienstleistungen nicht von diesem Begriff erfasst würden.¹⁸ Mit dem "Zufluss" ist gemeint, dass der Einkommensbestandteil tatsächlich in das Vermögen des Pflichtigen gelangt bzw. realisiert ist und er darüber tatsächlich verfügen kann, womit seine Leistungsfähigkeit gesteigert wird.¹⁹

Wie bei der Frage des "Vermögenswerts" und der "Bereicherung" trägt die Frage nach dem "Zufluss" bei der Selbstnutzung eigener Sachen beim bger. Einkommensbegriff lediglich analoge Züge. Sie kann in dem Sinne beantwortet werden, dass der Zufluss des Nutzungswerts als zeitlich identisch mit der laufenden Nutzung

¹⁷ Bosshard betrachtet als Einkommen nur das "Hinzutreten eines neuen Rechts" und neigt demnach eher der engeren Fassung des "Zuflusses von aussen" zu (Bosshard in BB1 Nr. 15 S. 306 u. 310).

¹⁸ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts unterliegen die durch Eigenleistung für den Verkauf oder zur Vermietung geschaffenen Vermögensrechte der Einkommensbesteuerung (BGE 108 Ib 227).

¹⁹ Der "Zufluss" stellt mithin auch ein Entscheidungskriterium dar, ob eine Einnahme vorliegt und allenfalls in welchen Berechnungszeitraum bzw. welche Steuerperiode sie zu verweisen ist. (BGE 73 I 140 f); Höhn, Steuerrecht, S. 139.

bzw. mit dem Vorhandensein der Möglichkeit zur Nutzung betrachtet wird.

III. DIE BEGRÜNDUNG DES EIGENMIETWERTS DURCH DAS BUNDESGERICHT

Der Eigenmietwert ist nach lakonischer Feststellung des BGer. nur Einkommen, weil es auf einer ausdrücklichen gesetzlichen Bestimmung beruht.²⁰ Seine bisweilen anzutreffenden rechtsdogmatischen Begründungen machen einen unbeständigen Eindruck und stellen im Grunde genommen lediglich eine Aufzählung von Argumenten dar, die für den Einbezug des Eigenmietwerts in das Einkommen sprechen.

In BGE 69 I 24 sieht es den Eigenmietwert als unmittelbaren, direkt vom Steuerpflichtigen angeeigneten Naturalertrag, der demzufolge zum entsprechenden Wert als Einkommen angerechnet werden müsse.²¹ Diese Begründung steht wegen der beim Eigenmietwert offensichtlich fehlenden Vermögenswertqualität eindeutig im Widerspruch zu dem vom BGer. verwendeten Einkommensbegriff.

Unter den gegebenen Umständen ist die vergleichende Gegenüberstellung des Eigenheimbesitzers mit dem Vermieter, dem Mieter und dem Eigentümer beweglicher Anlagegüter m.E. der richtigere Weg zur theoretischen Begründung des Eigenmietwerts. In BGE 99 Ia 349 stützte das BGer. den Eigenmietwert auf den Umstand, dass der Eigenheimbesitzer einerseits den Mietzins sparen, andererseits Passivzinsen und Unterhaltskosten seines Gebäudes abziehen dürfe, während der Mieter für seine privaten Wohnbedürfnisse keinen Abzug vom Einkommen machen dürfe. Die bger.

²⁰ BGE 99 Ia 349.

²¹ BGE 69 I 24 24 mit Hinweis auf Fuisting, Steuerlehre, S. 112; vgl. auch den Kt. VD betreffendes unveröff. Urteil des BGer. vom 13.4.83, P 428/82, S. 21.

Einkommensdefinition lässt zwar keinen direkten Schluss auf Rechtsprinzipien wie die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und die Steuergerechtigkeit zu; der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 4 BV ist jedoch selbständig und direkt auf jede Rechtssituation anwendbar und somit jedem Rechtssatz immanent.²²

IV. FAZIT

Weil der bger. Begriff eine rein ökonomisch-theoretische Umschreibung des Einkommens darstellt, ist er für die steuertheoretische Beurteilung der beim Eigenmietwert vorliegenden Sondersituation nicht geeignet. Die dogmatische Begründung des Eigenmietwerts hat demnach einer vom allg. Begriff losgelösten Argumentation zu folgen.

§ 15 Vergleichende Gegenüberstellung der steuerlichen Behandlung von Eigenleistungen zur Selbstnutzung privater Güter

I. VORBEMERKUNGEN

Eine bessere Durchdringung der Problematik der Eigenmietwertbesteuerung soll mittels einer vergleichenden Gegenüberstellung zur Besteuerung von Eigenleistungen, bei der sich ähnliche steuerrechtliche Probleme stellen, erreicht werden.

²² vgl. Ausführungen zur Rechtsgleichheit hinten S. 97 ff.

Unter Eigenleistungen versteht man die nicht gegen Entgelt für Dritte ausgeführten, sondern sich selber erbrachten Arbeiten.²³ Hierunter fallen Tatbestände wie die selbständige Erfindertätigkeit, die Bildhauerei oder die Selbstverarztung und dgl.

In Ermangelung einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung wird bei der steuerlichen Beurteilung von Eigenleistungen auf den allgemeinen Einkommensbegriff²⁴ abgestellt. Gestützt auf denselben fallen Eigenleistungen grundsätzlich unter die Einkommensbesteuerung.²⁵ Steuerlich sind jedoch nur diejenigen Eigenleistungen von Bedeutung, die einen selbstgeschaffenen Vermögenswert darstellen.²⁶

II. BEZIEHUNG ZUM VERMOEGENSWERTERFORDERNIS

Eine Eigenleistung kann die Erschaffung körperlicher wie auch unkörperlicher Vermögenswerte zur Folge haben. Sie muss jedoch nicht gezwungenermassen mit der Entstehung eines Vermögenswerts zusammenhängen.²⁷ Haupterfordernis für die Besteuerbarkeit ist lediglich, dass die Leistung durch Eigenarbeit des Steuerpflichtigen

²³ P. Agner, Die Besteuerung von Eigenleistungen in ASA 52 S. 27 ff.

²⁴ Blumenstein, System, S. 144.

²⁵ vgl. Masshard H., Wehrsteuerkommentar, Ausgabe 1980, N 12 zu Art. 21 BdBSt; Känzig E., Die Eidgenössische Wehrsteuer, I. Teil, 2. Aufl., 1982, N 21 zu Art. 21 BdBSt; BGE 101 Ia 210.

²⁶ "Der selbstgeschaffene Vermögenswert ist ein materielles oder immaterielles, wirtschaftliches Gut, das einen marktmässigen Wert hat und in selbständiger (haupt- oder nebenberuflich), auftragsloser Arbeit geschaffen wurde." (Wetter Martin, Die Besteuerung des selbstgeschaffenen Vermögenswertes, Diss, Zürich 1972, S. 34).

²⁷ Wetter, S. 35.

entstanden und in einem Gegenwert verkörpert ist. Von praktischer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang vor allem selbständige Eigenarbeiten, welche in einem unbeweglichen Gut enthalten sind, demnach Leistungen am eigenen Grundstück.²⁸ Bei den selbstgeschaffenen, immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Wirtschaftsgüter, bei denen die Eigenarbeit in unkörperlicher Form enthalten ist. Im wesentlichen geht es hier um Erfinderarbeit, die ein selbständig tätiger Steuerpflichtiger auftragslos ausführt. Auch hier wird selbstverständlich nur diejenige Schöpfung erfasst, die von wirtschaftlicher Bedeutung ist.

III. GEGENÜBERSTELLUNG

A. Die steuerbaren Eigenleistungen

Steuerrechtlich relevant im Sinne des bger. Einkommensbegriffs sind nur Eigenleistungen, aus welchen ein Vermögenswert entsteht. Sämtliche Eigenleistungen, die keine Vermögens- oder Aktivenerhöhung zur Folge haben, fallen demnach ausserhalb des erwähnten Einkommensbegriffs. Damit wird der Unterschied zwischen der steuerbaren Selbstnutzung und der steuerbaren Eigenleistung unmittelbar ersichtlich. Bei der Selbstnutzung kann unmöglich ein Zufluss eines Vermögenswerts im Sinne einer Aktivenvermehrung stattfinden, während bei der Besteuerbarkeit von Eigenleistungen ebendieses Merkmal vorliegen muss.²⁹

²⁸ vgl. BGE 108 Ib 227 zur Besteuerbarkeit eines durch Eigenleistungen erstellten Hauses.

²⁹ BGE 108 Ib 227 u. BGE 106 Ib 129; vgl. auch Peter Agner, a.a.O. und Wetter, S. 81 ff.

B. Nicht steuerbare Eigenleistungen

Nicht besteuert werden alle jene Eigenleistungen, die sich nicht in einem Gegenwert niederschlagen.³⁰ Dies trifft insbesondere auf Arbeiten zu, die erbracht werden, um Auslagen zu ersparen, wie beispielsweise für den Fall, dass sich jemand selbst verarztet oder sich vor Gericht selbst verteidigt oder Gartenarbeiten selbst besorgt.³¹ Werden solche Arbeiten jedoch für Dritte ausgeführt, sind die allfällig resultierenden Einkünfte als Erwerbseinkommen einzustufen.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Eine Parallele kann demnach zwischen der Eigenleistungsart, aus welcher kein Vermögenswert entsteht, und dem Selbstnutzungstatbestand gezogen werden. Bei beiden findet kein Zugang eines Vermögenswerts im Sinne des bger. Einkommensbegriffs statt. Nur durch Ueberlassung des betreffenden Nutzungs- bzw. Arbeitswerts an einen Dritten kann allenfalls steuerbares Einkommen entstehen.

³⁰ Wetter, S. 31.

³¹ Wetter, S. 31.

4. KAPITEL

DER PRAKTIKABLE EINKOMMENSBEGRIFF

§ 16 Auffassung in der Rechtswissenschaft über die Besteuerung und über die Einkommensnatur des Eigenmietwerts

I. VORBEMERKUNGEN

Auch die Steuerrechtswissenschaft hat sich des Versuchs der theoretischen Durchdringung der Begriffsproblematik beim Einkommen angenommen. Sie ist die einzige Disziplin, welche sich juristisch mit dem Einkommen beschäftigt. Im Gegensatz zur Finanzwissenschaft orientiert sie sich notwendigerweise eher an gesetzlichen Normen, wobei sie versucht ist, aus der Gesetzesvielfalt Uebereinstimmendes auszusondern, um so zu einer einheitlichen und systematisierenden Begrifflichkeit zu gelangen. Oft kann die Rechtswissenschaft wesentliche Anstösse zu einer Verbesserung des gegebenen positiven Rechts geben.¹ Mithin sind ihr jedoch die Hände insofern gebunden, als sie kaum über die Kommentierung des geltenden Rechts hinausgehen kann.

In der Frage der Eigenmietwertbesteuerung hat sie insofern einen schweren Stand, als sie zwischen finanzwissenschaftlichen Theorien und einem fiskalischen *fait accompli* steht. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass die Steuerrechtswissenschaft in diesem Spannungsfeld Mühe bekundet, zu einer einheitlichen Auffassung zu gelangen. Die Vermutung liegt nämlich nicht fern, dass der

¹ O.Germann, Grundlagen der Rechtswissenschaft, 3. Aufl., Stämpfli Verlag, Bern 1975, S. 300.

Eigenmietwert Einkommen im fiskalischen Sinne nur ist, weil es die Gegensätze Eigenheimbewohner / Mieter bzw. Eigentümer beweglicher Anlagegüter gibt. Auch wird im wesentlichen die ganz allgemeine Diskussion um die Besteuerung der Selbstnutzung von Privatvermögen auf die Eigenmietwertfrage zurückzuführen sein.

Insbesondere in der grundsätzlichen Frage der Besteuerbarkeit und in der Frage der Einkommensnatur der Selbstnutzung gehen in der Steuerrechtswissenschaft die Meinungen auseinander.

II. DIE AUFFASSUNGEN

BLUMENSTEINS Einkommensdefinition, welche mit dem bger. Einkommensbegriff identisch ist, vermag über die Einkommensnatur des Eigenmietwerts eigentlich wenig auszusagen. Für die Gesetzesauslegung bilde, so führt er aus, seine Definition der Unterteilung des Einkommens in vier Gruppen die äusserste Schranke, womit der Eigenmietwert wegen seiner fehlenden Vermögenswertnatur i.S. einer Aktivenerhöhung von seiner Definition nicht erfasst wird. Er bezeichnet aus diesem Grunde den Gebrauch eigener Sachen, aber auch den Selbstverbrauch als sog. indirektes Einkommen.²

TIPKE nimmt deutlich gegen die Nutzungsbesteuerung Stellung und bezeichnet sie als historisch begründeten Zopf. Dass nur gerade der Nutzungswert der Wohnung, nicht aber auch derjenige anderer Nutzungsgüter erfasst werden, bezeichnet er als inkonsequent. Für die Lösung des Problems betrachtet er deshalb die Technik eines Mieterfreibetrages als adäquater.³

HIS sieht im Eigenmietwert auch kein eigentliches Einkommen, weil weder Güterzuwachs noch Ertrag vorliege. "Die Tatsache, dass das Subjekt Eigentümer eines Hauses sei und dieses während der Steuerperiode bewohnt habe, bilde am Ende der Steuerperiode kein

² Blumenstein, System, S. 144.

³ K.Tipke, Steuerrecht, Ein systematischer Grundriss, 7. Aufl., 1979, S. 167.

Einkommen für dieses Subjekt und keine Steigerung seiner Leistungsfähigkeit, sondern höchstens die Ersparnis einer Ausgabe für Miete einer Wohnung."⁴ Trotz dieser juristischen Unlogik der Eigenmietwertbesteuerung postuliert er jedoch eine "wirtschaftliche Analogie mit der Fiktion eines Einkommens", um Steuergerechtigkeit zwischen Mietern, Vermietern und den Eigentümern beweglicher ertragsbringender Anlagegüter herzustellen.

Auch BOSSAHRD sieht im Gebrauch einer eigenen Sache keinen "steuerbaren Rechtserwerb", d.h. kein Einkommen. Allerdings meint er lakonisch, "Zu dieser nicht folgerichtigen Anordnung sei der Gesetzgeber natürlich befugt."⁵ Allerdings sieht er in der Selbstverwendung von Erzeugnissen des eigenen Betriebes ebenfalls kein eigentliches Einkommen, weil er darin keinen Zufluss von Vermögensrechten sieht.⁶

NEUMARK sieht die Erklärung dafür, dass zahlreiche Länder den Eigennutzungswert der Wohnung zum steuerpflichtigen Einkommen rechnen in der Tatsache, dass "in jenen Ländern das entgeltliche Wohnen im fremden Mietshause überwiegend oder doch weitgehend Usus ist." Hierzu meint er weiter, "das Einbeziehen eines fiktiven ("imputierten") Mietzinses in die Einkommenssteuer-Bemessungsgrundlage werde daher in solchen Ländern nicht auf allzu grosse materielle und psychologische Widerstände stossen." Doch wendet er sich entschieden gegen die fiskalische Belastung weiterer dauerhafter Güter.⁷

Anders hingegen KAENZIG, welcher in der Nutzung eines dem Steuerpflichtigen gehörenden, dauerhaften Gebrauchsguts eine Naturaleinkunft sieht. Dies ist s.E. auch entscheidend, "nicht die an und für sich einleuchtende Begründung, es gelte eine steuerliche

⁴ E.His, Der Einkommensbegriff in neuen schweizerischen Steuergesetzen in ZSR NF 43, S. 92 f.

⁵ O.Bosshard in ZBl Nr. 15. S. 306.

⁶ O.Bosshard, a.a.O., S. 309.

⁷ Neumark, Theorie und Praxis der modernen Einkommensbesteuerung, S. 43/44.

Besserstellung des Wohneigentümers gegenüber dem Wohnungsmieter zu verhindern."⁸

Ähnlicher Ansicht ist auch ZUPPINGER, nach welchem die "Bemessung der Einkommenssteuer nach Massgabe der gesamten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit grundsätzlich nach der steuerlichen Erfassung der Nutzung eigener Sachen als Einkommen rufe. Denn stets vermöge diese die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gegenüber demjenigen zu steigern, der das entsprechende Objekt mieten müsse. Es treffe zwar zu, dass die Eigenmietwertbesteuerung eine Ausnahme von der steuerlichen Regel darstelle, wonach derjenige, der eine eigene Sache nutze, kein Einkommen erziele. Dieser Grundsatz sei jedoch nicht rechtstheoretisch begründet."⁹

II. FOLGERUNG

Die Einkommensnatur der Eigenheimnutzung ist, unabhängig von der Notwendigkeit der Besteuerung bei einer umfassenden Berücksichtigung der geltenden Bemessungs- wie auch der Abzugsordnung, nach mehrheitlicher Auffassung in der Rechtswissenschaft zweifelhaft. Die Kritik spiegelt deutlich eine Anlehnung an ökonomischen Einkommensmodelle wider. Auch hängt sie damit zusammen, dass die geltenden Einkommenssteuergesetze dem Grundsatz nach immer noch der Theorie verhaftet sind, wonach ein Wertzugang in Form einer Vermögenssteigerung für das Vorhandensein von Einkommen erforderlich ist.

Aus steuerrechtswissenschaftlicher Sicht ist das Problem nicht mit herkömmlichen Einkommensmodellen lösbar. Es ist erforderlich, den Tatbestand unter Berücksichtigung der drei vorn erörterten Problemlösungsmodelle¹⁰ im umfassenden Zusammenhang der Netto-Einkommensberechnung zu sehen. Auf die Bedeutung der genannten Modelle ist deshalb im folgenden nochmals einzugehen.

⁸ Känzig, Wehrsteuerkommentar, S. 315 N 92.

⁹ vgl. Zuppinger, Steuerharmonisierung, S. 62.

¹⁰ vorn S. 14 ff.

§ 17 Die zwei in der Schweiz nicht praktizierten Varianten

I. ABZUG DER WOHNKOSTEN VOM EINKOMMEN

Steuertechnisch liesse sich das Problem ERSTENS DURCH EINEN ABZUG DER MIETE ODER EINES TEILS DERSELBEN LOESEN.

Dies fordert Tipke für Deutschland, wo die bestehende Regelung der schweizerischen ähnlich ist.¹¹ Diese Lösung liesse die Aufrechnung eines Eigenmietwerts obsolet werden. Zugleich entfielen der Verwaltungsaufwand für die Ermittlung desselben. Nachteilige Auswirkungen hätte diese Variante jedoch auf das Steuersubstrat, welches eine wesentliche Verminderung erführe. Auch würde mit dieser Lösung der steuersystematische Balanceakt der Eigenmietwertbesteuerung lediglich durch einen anderen ersetzt. Weil nämlich der Mietzins eine Ausgabe der Einkommensverwendung darstellt, verstiesse die Zulassung des Abzugs desselben ebenfalls gegen steuersystematische Prinzipien.

Die Frage, ob eine solche Regelung für die Problemlösung grundsätzlich tauglich wäre, trägt jedoch im wesentlichen finanz- und steuerpolitische Züge. Mehrheitlich wird diese Lösungsvariante als nicht gangbar betrachtet, weil damit rechtsgleiche Verhältnisse nur im Verhältnis zum Mieter, jedoch nicht in bezug auf den Vermieter oder den Eigentümer beweglicher Anlagegüter geschaffen würde.¹²

¹¹ Tipke, *Steuerecht*, S. 169.

¹² vgl. Das schweizerische Steuersystem wie es sein könnte, Entwurf von Oekonomiestudenten der Uni Basel unter Leitung von R.L.Frei, S. 24: Ein Mieterfreibetrag wird abgelehnt, weil damit vom von der Arbeitsgruppe postulierten Kaufkraftzuwachsprinzip abgegangen würde und zudem die Mieten missbraucht werden könnten, um Einkommen zu verstecken.

II. VERLEGUNG DER WOHNKOSTEN IN DEN AUSSERFISKALISCHEN BEREICH

DIE ZWEITE DISKUTIERTE VARIANTE BESTEHT DARIN, DEM EIGENNUTZENDEN WOHN-EIGENTÜMER DEN ABZUG DER LIEGENSCHAFTS-UNTERHALTSKOSTEN UND DER SCHULDZINSEN NICHT MEHR ZU ERLAUBEN, WOBEI IHM SELBSTSTREND KEIN EIGENMIETWERT MEHR AUFGERECHNET WÜRDÉ.

Mit dieser Lösung würden zwei Arten von Liegenschaftseigentümern innerhalb des Steuerrechts geschaffen; solche, denen der Unterhaltskostenabzug ohne weiteres zugestanden werden muss - dies ist der Fall bei vermieteten Liegenschaften, bei denen die Unterhaltskosten als echte Gewinnungskosten¹³ zu betrachten sind - und solche, denen dies versagt bliebe. Insbesondere aus volkswirtschaftlichen Gründen ist diese Variante abzulehnen, weil ein Verbot des Unterhaltskostenabzugs bei selbstgenutzten Liegenschaften sich nachteilig auf die laufende Instandstellung der Liegenschaften auswirken würde.¹⁴

Aber auch wegen der im Passivzins-Abzugsbereich auftauchenden Problematik ist die geschilderte Lösung nicht realisierbar. Zinsen können unabhängig vom Verwendungszweck des betreffenden Kredits und ohne Erfordernis eines ursächlichen Zusammenhangs mit einer Einkunft abgezogen werden. Dies gilt für Hypothekarkredite, gleich ob sie für den Erwerb eines Automobils oder für die Finanzierung der belasteten Liegenschaft aufgenommen wurde, wie auch für nicht grundpfändlich gesicherte Kredite, gleich welcher Verwendung sie zugeführt werden. Die Frage nach der Gewinnungskostennatur der Zinsschuld hat in diesem Zusammenhang keine Bedeutung. Sie stünde - in Analogie zu den Unterhaltskosten - in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beantwortung der Frage nach der Einkommensnatur des Selbstnutzungswerts. Zu bemerken ist, dass sich der Verwendungszweck auch nicht wirksam kontrollieren liesse, womit die Aussonderung der Schuldzinsen mit Gewinnungskostencha-

¹³ Höhn, Steuerrecht, S. 203.

¹⁴ Zuppinger, Steuerharmonisierung, S. 62.

rakter unrealistisch erscheint.

Die Beschränkung des Schuldzinsabzugs ist insbesondere jedoch keine gangbare Lösung, weil sie gegen das System der Reinkommenssteuer verstossen würde.¹⁵ Die Einkommenssteuer muss nämlich grundsätzlich den Umstand berücksichtigen, ob der Steuerpflichtige seine Anlagegüter selbst finanziert hat, oder ob er sich hierfür verschulden musste.¹⁶ Jede Zinsschuld, unabhängig von der Verwendungsweise des Kredits, schwächt nämlich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen und muss demnach in der Einkommensberechnung Berücksichtigung finden.¹⁷

Eine Beschränkung des Hypothekarzinsabzugs für bestimmte Steuerpflichtige würde demzufolge wesentlich in das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eingreifen. Sie hätte zwei Arten von Hauseigentümern zur Folge, nämlich den Vermieter, dem man ohnehin die Unterhaltskosten und die Schuldzinsen wegen ihrer eindeutigen Gewinnungskostenqualität zum Abzug zugestehen müsste,¹⁸ und den Eigenheimbesitzer, welcher die Passivzinsen nach dieser Ordnung nicht mehr zum Abzug bringen könnte.

Eine weitere Ungerechtigkeit durch das in Frage stehende Modell würde unter den eigennutzenden Wohneigentümern geschaffen, indem derjenige Wohneigentümer, welcher auf eine hohe Hypothekierung seiner Liegenschaft angewiesen wäre, ungemein stärker belastet wäre, als derjenige, welcher sein Eigenheim grösstenteils mit eigenen Mitteln finanzieren könnte.

Die DRITTE Variante besteht in dem in der Schweiz praktizierten Modell, auf das ich im folgenden ausführlich eingehen werde.

¹⁵ Höhn, *Steuerecht*, S. 143.

¹⁶ Walz, *Steuergerechtigkeit und Rechtsanwendung*, S. 62.

¹⁷ Schanz, *Der Einkommensbegriff und die Einkommenssteuergesetze*, *Finanzarchiv* 1896, S. 3.

¹⁸ Höhn, *Steuerecht*, S. 203.

§ 18 Die theoretische Begründung der schweizerischen Variante

I. VORBEMERKUNGEN

Nach dem in der Schweiz angewendeten Lösungsmodell kann der Hauseigentümer, ob er nun Eigenheimbewohner oder Vermieter ist, die Liegenschaftsunterhaltskosten und die Hypothekarzinsen vollumfänglich abziehen. Das Nutzungsobjekt "eigenbewohntes Haus" erfährt mit dieser Regelung im Verhältnis zu anderen Nutzungsgütern eine bevorzugte Behandlung, indem es sich um das einzige Objekt aus dem Privatvermögen handelt, bei welchem ein Abzug der Unterhaltskosten gestattet ist. Jedoch auch mit Bezug auf den Schuldzinsabzug ist davon auszugehen, dass es sich DE FACTO GROESSTENTEILS UM HYPOTHEKARDARLEHEN, MITTELS WELCHEN DAS EIGENGENUTZTE HAUS FINANZIERT WIRD, handelt. Nach gesetzlicher Vorschrift liegt wohl ein abstrakter Schuldzinsabzug vor, der in concreto jedoch auf einen Hypothekarzinsabzug hinausläuft. Dieser Ausgangslage muss für die dogmatische Prüfung des Problems Beachtung geschenkt werden.

Eine mögliche theoretische Begründung für die Notwendigkeit der Eigenmietwertbesteuerung besteht nun in der vergleichenden Gegenüberstellung der steuerlichen Belastung des Wohneigentümers zu derjenigen anderer Steuerpflichtigengruppen. Vergleichbar ist diese Gegenüberstellung mit Bestrebungen, eine steuergerechte Belastung von Ehegatten im Verhältnis zum im Konkubinat lebenden Paar zu erreichen. Konkret wird dem Wohneigentümer die Gruppe der Vermieter, der Mieter und schliesslich der Eigentümergruppe beweglicher Anlagegüter gegenübergestellt, wobei der Zusammenhang zum Rechtsgleichheitselement durch die Bevorzugung des Wohneigentümers im Abzugsbereich hergestellt wird.¹⁹

¹⁹ hinten S. 101 ff.

Bei dieser Ausgangslage bietet einzig die Neukonzeption der einkommenstheoretischen Grundlage einen dogmatischen Ausweg. Die Erfassung des Eigenmietwerts im fiskalischen Einkommensbegriff bedeutet m.E. ohnehin die Loslösung von der herkömmlichen Begrifflichkeit. Dies wäre weiter nicht schlimm, wenn ein dogmatisch vollwertiger Ersatz geschaffen würde. Hier drängt sich das Leistungsfähigkeitsprinzip auf, das sich als oberste Maxime im Steuerrecht durchgesetzt hat und die Besteuerung in allen Bereichen obwaltet.²⁰

II. DER PRAKTIKABLE EINKOMMENSBEGRIFF

A. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

1. WESEN

Die Besteuerung darf nicht wahllos und willkürlich erfolgen, sondern hat bestimmte Regeln und Grundsätze zu befolgen. Das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist heute allgemein als oberster materieller Grundsatz der Steuergerechtigkeit anerkannt²¹ und gilt als ein von Art.4 BV abgeleiteter Ver-

²⁰ Walz, Steuergerechtigkeit, S. 155.

²¹ Walz, Steuergerechtigkeit, S. 444; Haller Heinz, Die Steuern, Grundlagen eines rationalen Systems öff. Abgaben, 2. Aufl., Tübingen 1971, S. 14 f. In den USA ist die Ableitungsreihe "justice/fairness - equity-to-pay-principle - income" ganz geläufig (A.Musgrave/P.Musgrave, Public Finance in Theory and Practice, New York 1980, S. 237 ff., zit. aus K. Tipke, Steuergerechtigkeit in Theorie und Praxis, Köln 1981, S. 58).

fassungsgrundsatz.²² Verschiedene Kantone haben dieses Prinzip ausdrücklich in ihren Verfassungen verankert.

Den exaktesten Masstab für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit findet man unbestrittenermassen im Einkommen des Steuerpflichtigen. Durch das Einkommen wird Periode für Periode die Möglichkeit zur Bedürfnisbefriedigung erneuert.²³ Das Einkommen ist die objektive Folge der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, welche wiederum auf subjektive Eigenschaften wie die persönlichen Bedürfnisse und die physischen bzw. psychischen Kräfte des Steuerpflichtigen gründen.²⁴ Die Einkommenssteuer ist demzufolge auch als Subjektsteuer ausgestaltet, welche auf die gesamte wirtschaftliche Kraft des Steuerpflichtigen abstellt.²⁵

Soll nun Einkommen der Gradmesser der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sein, ist konsequenterweise erforderlich, dass das Instrumentarium zur Erfassung und Besteuerung des Einkommens auch von demselben Prinzip beherrscht wird.²⁶ Eine mangelhaft ausgestaltete, diesem Prinzip nicht gerecht werdende Steuer ist zum vornherein nicht geeignet, das schlussendliche Ziel, nämlich die Erfüllung des genannten Grundsatzes, zu erreichen.

²² BGE 99 Ia 651 f.

²³ Haller H., a.a.O., S. 41 f; vgl. auch H.Wyss, S. 16: "Das Einkommen ist nichts anderes, als der vollendete Ausdruck der Leistungsfähigkeit."

²⁴ H.Wyss, a.a.O., S. 17.

²⁵ BGE 39 I 580, 45 I 175.

²⁶ K.Tipke, Steuergerechtigkeit, S. 65.

2. AUSWIRKUNGEN DES LEISTUNGSFÄHIGKEITS- PRINZIPS AUF DIE EINKOMMENSSTEUER

Erste Voraussetzung für die Verwirklichung dieses Prinzips ist, dass der Einkommensbegriff so weit gefasst wird, dass er alle zufließenden, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhöhenden Wertelemente, die für die Bedürfnisbefriedigung relevant sind, einschliesst.²⁷

Als weiterer Ausfluss dieses Prinzips ist die richtige Bemessung der erfassten Einkommensteile zu nennen.²⁸ Eine falsche Bemessung einer Einkunft ergibt zwangsläufig eine verzerrte Erfassung des Gesamteinkommens. Zu Bemessungsfragen werde ich jedoch später Stellung nehmen.

B. Die Praktikabilität des Einkommensbegriffs

Ein Eigennutzungswert braucht grundsätzlich nicht aufgerechnet zu werden, wenn Unterhaltskosten - die Schulden für die Anschaffung von Liegenschaften stellen innerhalb der Finanzierung von Nutzungsgütern, wie oben beschrieben, einen Sonderfall dar - wie die Miete des betreffenden Objekts als Ausgaben der Einkommensverwendung behandelt werden. Weil nun dem Wohneigentümer im Verhältnis zum Eigentümer anderer Nutzungsgüter diese bevorzugte Stellung im Bereiche des Hypothekarzins- und Unterhaltskostenabzugs zukommt, muss ihm als Ausgleich dazu ein äquivalenter Wert aufgerechnet werden. Steuersystematisch ist es nämlich nicht erträglich, Gewinnungskosten konstruieren zu wollen, wo kein Gewinn vorhanden ist. Dieses auf der Abzugsseite geschaffene *fait accompli*, das wohlgerne steuerpolitisch richtig und notwendig ist, muss als Ausgangslage für die Prüfung des Vorhandenseins leistungsfähigkeitserhöhender Faktoren genommen werden. Hier wird

²⁷ Haller H., a.a.O., S. 44.

²⁸ Auch die Progression ist ein Ausfluss des Leistungsfähigkeitsprinzips.

bereits deutlich, dass die Frage der Einkommensnatur des Eigenmietwerts vornehmlich auf der Gewinnungskostenseite entschieden wird. UNWEIGERLICH GELANGT MAN ZUM SCHLUSS, DASS DAS WOHNEN IM EIGENEN HAUS DURCH DIE AUF DIESES NUTZUNGS- OBJEKT ZUGELASSENEN ABZÜGE UND DIE VORTEILE IM HYPO- THEKARBEREICH EINEN DIE WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNGSFÄHIG- KEIT ERHÖHENDEN FAKTOR DARSTELLT. EIN EINKOMMENSBEGRIFF, WELCHER DIE WIRTSCHAFTLICHE LEI- STUNGSFÄHIGKEIT ALS WEGWEISER NIMMT, RECHNET KONSE- QUENTERWEISE DIESEN FAKTOR AUCH ZUM EINKOMMEN. IN DIESEM ZUSAMMENHANG SPRICHT MAN M.E. ZU RECHT VON EINEM SOG. PRAKTIKABLEN EINKOMMENSBEGRIFF, DER DIE GE- GEBENE SITUATION ZUM AUSGANGSPUNKT NIMMT.

Bemerkt sei noch, dass die Problematik "Eigenmietwert" selbstredend innerhalb der Einkommenssteuer gelöst werden muss, weil der Grund für die Aufrechnung auch innerhalb dieser Steuer gesetzt wird. Eine spezielle Nutzungssteuer würde dem Konzept einer subjektbezogenen Einkommenssteuer zuwiderlaufen.

C. Folgerung

Die beschriebene theoretische Begründung für den Einbezug des Selbstnutzungswerts in das Einkommen stützt sich unmittelbar auf das Leistungsfähigkeitsprinzip ab, womit man dem geforderten Ziel eines eben diese Leistungsfähigkeit messbaren Einkommensbegriffs näher kommen würde

Mit dieser Argumentation entfällt m.E. auch die Notwendigkeit, zur Begründung des Selbstnutzungswerts auf das Rechtsangleichs- erfordernis zwischen dem Eigenheimbewohner und dem Mieter bzw. dem Eigentümer anderer Anlagegüter Zuflucht nehmen.²⁹ Die Proble- matik gestaltet sich einfacher, wenn die Gewinnungskostenseite als vorausgesetzt und die Einkommensfrage als Folgeproblem betrachtet

²⁹ hinten S. 99 ff.

wird. Beispielsweise liesse sich auf diese Weise die Besteuerung von selbstbenutzten Wohnungen, welche dem Benützer nicht als Wohnsitz dienen, sachgerechter begründen. Auch das BGer begründet den Eigenmietwert in diesem Sinne, wenn es ausführt, massgebend für die Aufrechnung eines Eigenmietwerts sei, "dass der über eine eigene Wohnung verfügende Steuerpflichtige einerseits den Mietzins spart und anderseits die Schuldzinsen und Kosten für den Unterhalt abziehen dürfe, während der Mieter für seine privaten Wohnbedürfnisse keinen Abzug vom Einkommen machen könne."³⁰

In der Eigenmietwertfrage lässt sich ohnehin eine dogmatisch und systematisch einwandfreie Lösung aus steuerpolitischen Zwängen nicht herbeiführen. Der Umkehrschluss vom Gewinnungskostenabzug zum leistungsfähigkeitserhöhenden Einkommen enthält jedoch eine plausible Begründung dafür, dass beweglich Nutzungsgüter fiskalisch nicht belastet werden, weil bei diesen auch keine Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen werden. Umgekehrt liesse sich die zukünftige Nutzungsbesteuerung von heute noch nicht belasteten Nutzungsgütern theoretisch problemlos begründen.³¹

³⁰ BGE 99 Ia 349.

³¹ Das Erfordernis, dass die Nutzung eines Guts gleichzeitig auch ein Grundbedürfnis befriedigen sollte (welches nach Stand der Dinge nur beim Wohnen vorliegt), würde als Argumentationselement ebenfalls hinfällig werden.

5. KAPITEL

PRUEFUNG DER BESTEUERUNG DER SELBSTNUTZUNG VON GRUNDEIGENTUM UNTER VERFASSUNGSRECHTLICHEN GESICHTSPUNKTEN

§ 19 Prüfung unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit

I. ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

Die verfassungsrechtliche Garantie der Rechtsgleichheit gemäss Art 4 BV beansprucht für Gesetzgebung und Auslegung eine besondere Kontrollfunktion. Insbesondere im Steuerrecht besteht die Gefahr, dass neu gesetztes Recht grundrechtlichen Forderungen nicht zu genügen vermag und in dieser Hinsicht "defizitär" wird.¹

Im Einkommenssteuerrecht äussert sich der Gleichheitssatz konkret zunächst im Postulat der Allgemeinheit der Besteuerung,² der Lastengleichheit für alle Steuerpflichtigen³ und dem daraus resultierende Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen

¹ Klaus Tipke, Steuergerechtigkeit in Theorie und Praxis, Köln 1981, S. 52.

² F. Neumark, Grundsätze gerechter und ökonomisch rationaler Steuerpolitik, 1970, S. 75.

³ J. Hensel, Die Verfassung als Schranke des Steuerrechts, Schriftenreihe Finanzwirtschaft und Finanzrecht, Band 11, Verlag Paul Haupt, Bern 1973, S. 39 ff.; B. Weber-Dürler, Die Rechtsgleichheit in ihrer Bedeutung für die Rechtssetzung, Diss., Zürich 1973, S. 134 ff.

Leistungsfähigkeit, dessen Verhältnis zu den Einkommenstheorien bereits vorn erörtert wurde.⁴ Ich bin dort zum Schluss gekommen, dass der fiskalische Einkommensbegriff die Erfassung aller leistungsfähigkeitserhöhenden Elemente ermöglichen müsse.

Im vorliegenden Kapitel geht es um Aspekte, die sich aus der Gegenüberstellung der Selbstnutzungsbesteuerung zu Art. 4 BV ergeben. Im einzelnen werden Fragen der rechtsgleichen Behandlung verschiedener Nutzungstatbestände und Eigentumskategorien im Verhältnis untereinander untersucht, wobei als zur Gegenüberstellung gelangende Bezugspunkte die Einkommens- und Gewinnungskostennatur der jeweiligen Tatbestände dienen. Anlass dazu gibt insbesondere die immer wieder anzutreffende Begründung, ein Eigenmietwert müsse aufgerechnet werden weil der Eigenheimbesitzer im Vergleich zum Mieter ansonsten die lebensnotwendige Funktion "Wohnen" ausüben könnte, ohne hierfür steuerpflichtiges Einkommen aufwenden zu müssen.⁵

Konkret werden folgende Verhältnisse untersucht:⁶

- Eigenheimbesitzer - Mieter
- Eigenheimbesitzer - Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, der in seinem Hause eine Wohnung nutzt.
- Eigenheimbesitzer - Eigentümer einer voll vermieteten Liegenschaft
- Eigenheimbesitzer - Besitzer beweglicher Werte

⁴ vgl. vorn S. 92 ff.

⁵ Höhn, Steuerrecht, S. 197; auch das BGer. begründet bisweilen den Eigenmietwert mit dem gleichen Argument (BGE 99 Ia 349).

⁶ vgl. Zuppinger, Steuerharmonisierung, S. 63.

II. GRUNDSÄTZLICHE ASPEKTE ZUR RECHTSGLEICHHEIT

Von "absoluter Gleichbehandlung" spricht man, wenn das Recht an zwei miteinander vergleichbare Sachverhalte die genau gleiche Rechtsfolge knüpft. Dies wäre der Fall, wenn jedermann den genau gleichen Steuerbetrag zahlen müsste, und nicht, wie in der geltenden Rechtsordnung, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit das zentrale Bemessungskriterium bei den Subjektsteuern wäre. Dieses Rechtsgleichheitsverständnis führt jedoch in vielen Fällen zu keiner vernünftigen Lösung, weshalb bei ihnen eine differenziertere Regelung, die sog. "relative Gleichbehandlung" zur Anwendung gelangt.⁷ Im folgenden wird nur von diesem Gleichheitsverständnis die Rede sein.

In vielen Entscheiden hat das BGer. dargelegt, was es unter der "relativen Gleichbehandlung" versteht. Demnach verletzt ein Erlass Art 4 BV dann, "wenn er zwischen mehreren zu regelnden tatsächlichen Verhältnissen rechtliche Unterscheidungen trifft, die sich nicht auf ernsthafte sachliche Gründe stützen lassen und für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist, oder wenn er tatsächliche Verhältnisse gleich behandelt, die voneinander wesentlich abweichen und einer unterschiedlichen Behandlung bedürfen."⁸ Bisweilen scheint ein Erlass eine Ungleichbehandlung zu enthalten, obwohl bei näherem Hinsehen und umfassender Betrachtung die

⁷ U. Häfelin / W. Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, Zürich 1984, N 1567.

⁸ BGE 102 Ia 38, 100 Ia 328, 104 Ib 210, 104 Ia 295, 106 Ib 188, 107 Ib 182, 108 Ia 114. Dieses Egalitätsprinzip steht im Gegensatz zum dynamischen Gleichheitsverständnis oder Egalisierungsgebot, welches den Staat auch verpflichtet, bestehende natürliche und gesellschaftliche Ungleichheiten nach Möglichkeit ganz oder bis zu einem gewissen Grad einzuebnen (Yvo Hangartner, Grundzüge des Schweizerischen Staatsrechts, Bd. II, Grundrechte, Zürich 1982, S. 182).

angestrebte Gerechtigkeit doch verwirklicht wird.⁹ Um falsche Schlüsse zu verhindern, darf die Vergleichen deshalb nicht nur hinsichtlich einzelner Aspekte erfolgen, sondern hat sich auf sämtliche zusammenhängenden Faktoren zu beziehen.

Eine Ungleichbehandlung darf demnach nur erfolgen, wenn erhebliche tatsächliche Unterschiede vorliegen.¹⁰ Welche Merkmale als wesentlich aufgefasst werden, kann zwar durch rational erfassbare Faktoren bestimmt sein, beruht aber schlussendlich auf einer subjektiven Entscheidung.¹¹

III. "WOHNEN" ALS VERGLEICHSMERKMAL

Es ist davon auszugehen, dass das "Wohnen" ein menschliches Grundbedürfnis darstellt,¹² dessen Kosten eindeutig Ausgaben der Einkommensverwendung verkörpern. Aus dieser Sicht sind die verschiedenen Wohnformen hinsichtlich ihrer einkommenssteuerrechtlichen Behandlung miteinander zu vergleichen.

⁹ B. Weber-Durler, Die Rechtsgleichheit in ihrer Bedeutung für die Rechtsetzung, S. 144.

¹⁰ BGE 100 Ia 322/238.

¹¹ vgl. Konrad Hesse, Der Gleichheitsgrundsatz im Staatsrecht. AöR (1951/52) Bd. 77/(38), S. 177 u. 179 ff.

¹² vorn S. 42.

A. Vergleich Eigenheimbesitzer - Mieter¹³

Vergleicht man den Eigenheimbesitzer mit dem Mieter, so ist die unterschiedliche steuerrechtliche Behandlung der Wohnkosten bei ihnen offensichtlich. Der Eigentümer darf seine Wohnaufwendungen in Form des Liegenschaftsunterhalts und der Hypotheken abziehen, während gleiches dem Mieter verwehrt ist. Dieser Umstand stellt auch die Wechselbeziehung zwischen den genannten Steuerpflichtigengruppen dar, die jeder von ihnen ein juristisches Interesse und auch ein Recht auf Beseitigung jeder Ungleichbehandlung im Bereiche der Wohnkosten zugesteht.¹⁴ Bei isolierter Betrachtung dieser Abzugsregelung bedarf es nun keiner kalkulatorischen Beispiele, um die Ungleichbehandlung des Mieters gegenüber dem Eigentümer hinsichtlich des Wohnkostenabzugs aufzuzeigen.

¹³ vgl. für BRD Entscheid des BVerfG vom 3.12.58, Bd. 9, S. 3/20: "Der Gesetzgeber hat nur den Nutzungswert der Wohnung im eigenen Haus als Einkünfte behandelt, während er den Nutzungswert anderer Wirtschaftsgüter nicht zur Einkommenssteuer herangezogen hat. Diese Regelung verletzt nicht den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG; denn in § 21 Abs. 2 EStG wird nicht willkürlich Gleiches verschieden behandelt, vielmehr ist die Regelung an dem Gedanken der Steuerungerechtigkeit orientiert und dient der Verwirklichung dieses Zieles. Der Gesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, allgemein an die Nutzung von Wirtschaftsgütern steuerliche Folgen zu knüpfen. Er hat vielmehr die Allgemeinheit des Wohnbedarfs als Ausgangspunkt gewählt und eine Regelung zu treffen gesucht, die eine ungleiche Behandlung der Eigenwohner und der Mieter vermeidet."

¹⁴ vgl. ausführlicher unveröff. Entscheid des BGer. vom 13.4.83 betr. die Anfechtung der im Kt. VD nun rechtskräftig gewordenen Eigenmietwertregelung. Das BGer. sanktionierte eine den Interessen des Wohneigentümers entgegenkommende Lösung und betrachtete diese als nicht gegen Art. 4 BV verstossend.

Art. 4 BV gebietet nun, sämtliche Wohnaufwendungen grundsätzlich gleich zu behandeln. Es besteht kein sachlicher Grund, den Eigenheimbesitzer hinsichtlich dieses für jede Haushaltung bedeutenden Ausgabepostens grundsätzlich unterschiedlich zu behandeln. Dass diese Ungleichbehandlung beseitigt werden muss, ist demnach eine Selbstverständlichkeit.

Anzustrebendes Ziel sollte nun sein, mit der Aufrechnung einer Eigenmiete möglichst gleiche Verhältnisse für den Eigentümer, wie auch für den Mieter vor dem Fiskus zu schaffen. Diese Lösung hat sich im übrigen als die geeignetste herausgestellt.¹⁵ Solche Bestrebungen haben nichts mit einer abzulehnenden gesellschaftlichen Gleichmacherei und Einebnung zu tun.¹⁶

Für eine vernünftige Vergleichung der Wohnkosten beim Wohneigentum resp. bei der Miete müssen zur Verhinderung eines verzerrten Ergebnisses preisliche Spitzen ausgeklammert werden. M.a.W. ist davon auszugehen, dass die Beteiligten ihre Vermögenswerte nach anerkannten kaufmännischen Prinzipien angelegt haben, d.h. dass der Eigentümer seine Liegenschaft zu einem durchschnittlichen Preis kauft wie auch der Mieter für seine Wohnung ebenfalls einen Durchschnittszins zahlt.

Weiter sollte die Ermittlung des Aufrechnungsbetrages möglichst viele, bei Eigenheimen vorkommende Fallkonstellationen einbeziehen (hohe bzw. tiefe Hypothekierung / Unkosten einer Liegenschaft). Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse sollte die annähernd gleiche Wohnkostenbelastung eines bestimmten Eigenheimbesitzers im Verhältnis zum Mieter einer vergleichbaren Wohnung eruiierbar sein.

Dieses Ausgleichsgebot gilt m.E. jedoch nicht absolut. Anzustreben ist primär, wie vorn dargelegt, ein Ausgleich des bei der Eigenheimnutzung bestehenden leistungserhöhenden Faktors. Der

¹⁵ vorn S. 88+91 ff.

¹⁶ vgl. zum sog. "Egalisierungsgebot" Y. Hangartner, Grundzüge des schweizerischen Staatsrechts, Bd II, Grundrechte, Zürich 1982, S. 182.

Vergleich mit dem Mieter darf lediglich als Orientierungshilfe dienen, weil doch wesentlich unterschiedliche Verhältnisse zwischen den Tatbeständen der Miete und der Selbstnutzung vorliegen.

NEGATIV sind beim GRUNDEIGENTUM weiter die erschwerte Veräußerlichkeit und Gebundenheit des Eigentümers an seine Liegenschaft, aber auch die periodisch anfallenden Steuern (Liegenschaftssteuer), sowie die Spezialsteuern auf Handänderungen und Grundstücksgewinne anzurechnen. Ein potentiell möglicher Grundstücksgewinn könnte hingegen ev. als POSITIVFAKTOR veranschlagt werden. Ferner kommt dem Grundeigentümer die relativ hohe Sicherheit seiner Anlage zugute.

NEGATIV bei der Miete ist zu werten, dass anstelle derselben im Sinne der Wohneigentumsförderung eigentlich Wohneigentum stehen sollte (dieser Faktor ist jedoch steuerpolitischer Art und steht offensichtlich nicht mit Art. 4 BV in Zusammenhang). Zugleich bringt die relative Freiheit und Ungebundenheit für einen Wohnsitzwechsel dem Mieter manche Vorteile. Auch kann sich der Mieter im Vergleich zum Wohneigentümer schneller von einer objektiv zu teuern Wohnstätte lösen.

Zur Eruierung des Aufrechnungsbetrages "Eigenmiete" ist es m.E. falsch, den Marktwert der Eigenmiete hierfür A PRIORI als richtig und angemessen anzunehmen.¹⁷ Mit einer solchen Lösung, die wohlverstanden in der Praxis in keinem Kanton Anwendung

¹⁷ Anders hingegen unveröff. Entscheid des B*Ger. vom 13.4.83, P 428/82, S. 21: "La valeur locative d'un immeuble n'est pas, comme certains le prétend, un revenu fictif. Le propriétaire qui habite son propre logement n'en retire certes pas un revenu en espèces. Il s'agit là d'un revenu de jouissance qui a une valeur économique ET QUI CORRESPOND AU LOYER QUE LE PROPRIETAIRE AURAIT PU TIRER DE SON IMMEUBLE EN LE LOUANT A UN TIERS; en l'occupant lui-même, le propriétaire fait l'économie d'une dépense indispensable - le loyer - que tout autre contribuable doit engager."

findet, würden gleiche Verhältnisse lediglich unvollständig und nicht auf sämtlichen Vergleichsebenen geschaffen. So würde die Gewinungskostenseite beim Eigenheimbesitzer bei einem solchen Vorgehen weitgehend unberücksichtigt bleiben. Aufgrund der oben erwähnten grundsätzlichen Unterschiede zwischen der Eigennutzung und der Miete scheint mir die Annahme, der dem Eigenheimbewohner zukommende, leistungsfähigkeitserhöhende Faktor sei äquivalent dem Marktmietwert seines Heims, zusätzlich als theoretisch nicht haltbar.¹⁸ Der Aufrechnungsbetrag ist vielmehr mit einer genauen Untersuchung und Vergleichung der erwähnten Positiv- und Negativfaktoren zu ermitteln. Wohlverstanden geht es hier nicht um die Bemessung der Eigenmiete im Einzelfall. Was gesucht wird, ist ein Satz oder prozentualer Betrag beispielsweise des Steuerwerts, welcher den auf der Abzugsseite geschaffenen Vorteil für den Grundeigentümer beseitigt. Selbstverständlich wird mit dieser Lösung nur approximative Gerechtigkeit erzielt, da ja jeder Sondersituation gar nicht Rechnung getragen werden kann. Dieses Problem ist aber jedem Ermittlungssystem, dem Schätzungen zugrundeliegen, immanent.

Allerdings sollte man sich davor hüten, die richtige Lösung nur im Verhältnis Eigentümer / Mieter zu suchen. Das Verhältnis zu anderen Eigentümergruppen, wie aber auch beispielsweise die Wohneigentumsförderung¹⁹ dürfen für die Lösung des Problems hierbei nicht ausser Acht gelassen werden.

¹⁸ BGer. P 428/82, S. 28.

¹⁹ vgl. unveröff. E. des BGer. P 428/82 S. 31, "Le législateur pourrait valablement décider, dans le cadre de sa politique sociale, d'encourager, pour les motifs d'intérêt public qui ont déjà été évoqués, l'acquisition du logement principal par des mesures de subventionnement, de prêts à des taux privilégiés, de cautionnement, etc. Il serait alors pour le moins paradoxal, et relèverait d'une interprétation par trop formaliste de la disposition constitutionnelle précitée, de considérer que l'Etat de Vaud ne peut procéder à cet égard que par voie de subventions et non par voie de déductions fiscales."

B. Eigenheimbesitzer - Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, der in seinem Haus eine Wohnung nutzt

Bei beiden Eigentumsarten liegt derselbe Tatbestand, nämlich die Nutzung einer eigenen Wohnstätte vor. Probleme aus der Sicht der Rechtsgleichheit treten hier nur im Bemessungsbereich auf und betreffen demnach die grundsätzliche Frage der Aufrechnung einer Eigenmiete nicht.²⁰

IV. EIGENHEIMBESITZER - VERMIETER

Vorerst ist festzustellen, dass die verglichenen Eigentümerkategorien auf der Abzugsseite gleich behandelt werden. Dies ist die Folge der in allen Steuergesetzen verankerten, abstrakten Zulassung des Hypothekar- und Unterhaltskostenabzugs für sämtliche Liegenschaften, gleich welcher Nutzung sie unterliegen. Von vornherein drängt dieser Umstand nach einer Ueberprüfung der Gleichbehandlung auf der Einkommensseite. Die Art der Nutzung und die daraus entstehende Frage der Einkommensnatur ist dann auch grundsätzlich verschieden, indem dem Vermieter echte Erträge zufließen, während bei der Selbstnutzung ein Ertragszugang abhängig ist vom jeweilig angewendeten Einkommensverständnis. Direkte und indirekte Nutzung unterscheiden sich wesentlich, sind m.a.W. ungleich, weshalb mit Bezug auf die Frage der Einstufung als Einkommen eine ungleiche Behandlung zulässig wäre. Allerdings ist diese Frage mit der Gewinnungskostenseite so eng verknüpft, was zur Folge hat, dass bei der Fremdnutzung wegen des Vorliegens echter Gewinnungskosten ein Abzug zwingend zugelassen werden muss, während bei der Eigennutzung, falls keine Eigenmiete zur Aufrechnung gelangte, konsequenterweise kein Abzug gestattet werden dürfte.

²⁰ hinten S. 164.

Ein wesentlicher Unterschied besteht jedoch zwischen den genannten Eigentümerkategorien, indem im Gegensatz zum renditeorientierten Vermieter, der Eigentümer, welcher eine Wohnung als Hauptdomizil nutzt, ein lebensnotwendiges Grundbedürfnis befriedigt, weshalb eine bevorzugte Behandlung des Eigenheimbewohners wohl kaum gegen die Rechtsgleichheit verstösst.²¹

V. VERHÄLTNIS EIGENHEIMBESITZER - BESITZER BEWEGLICHER WERTE

Von der Art der Nutzung her gesehen gibt es keinen bedeutenden Unterschied zwischen der Nutzung beweglicher und unbeweglicher Sachen.²² Bei bewohnten Liegenschaften fällt als hervorstechendster Unterschied ins Gewicht, dass diese unter Umständen der Befriedigung eines Grundbedürfnisses dienen. Aus diesem Grunde, aber insbes., weil das Wohneigentum i.a. einen beträchtlichen Teil eines Privatvermögens ausmacht, ist hier der steuerpolitische Zwang nach einer möglichst gerechten Lösung im Verhältnis zu allen Eigentümer- und Nutzungskategorien drückender, als bei beweglichen Nutzungsobjekten. Eine Nutzungsbesteuerung für Yachten, Flugzeuge und Autos müsste ohnehin mit der Zulassung des Unterhaltskostenabzugs gekoppelt werden, was kaum berechenbare fiskalische Folgen nach sich ziehen würde.²³

²¹ Entscheid BGer. P 428/82, S. 28.

²² vgl. E. Faut, Die steuerliche Erfassung der Nutzung von Wohnraum durch den Eigentümer als Einkommen, Diss. Stuttgart 1964, S. 94 f.

²³ vgl. für BRD Entscheid des BVerfG. vom 3.12.58, Bd. 9 S. 3/20: "Der Gesetzgeber hat sein Ermessen auch nicht dadurch überschritten, dass er das Wohnen im eigenen Wohnwagen oder im Hausboot nicht dem Wohnen im eigenen Haus gleichgestellt hat. Wie das BVerfG. schon früher ausgesprochen hat, beruht die Anwendung des Art. 3. Abs. 1 GG stets

In der Zulassung des Gewinnungskostenabzugs besteht dann auch der wesentlichste Unterschied zwischen den genannten Nutzungskategorien, der eine steuerrechtliche Andersbehandlung des Nutzungswerts von Wohnliegenschaften rechtfertigt.

VI. FOLGERUNGEN

Die Eigenmiete bei selbstgenutztem Wohneigentum hält durchaus einer Ueberprüfung vor Art. 4 BV stand. Wie ich bereits vorn ausgeführt habe, ist die Heranziehung des gleichbehandlungsbezogenen Verhältnisses zum Mieter und zu anderen Eigentümerkategorien zur Begründung einer Eigenmiete bei selbstgenutztem Wohneigentum m.E. nicht erforderlich, falls die Eigenmiete als Ausgleich des dem Wohneigentümer mit der Gestattung des Liegenschaftsunterhaltskosten- und des Schuldzinsabzugs zukommenden, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhöhenden Faktors begründet wird. Zudem bringt diese Begründung wesentliche steuertheoretische Vorteile, indem beispielsweise die Belastung von Ferienhäusern mit einer Eigenmiete theoretisch nicht wie bis dahin in der Luft hängen würde. Auch die Nicht-Belastung beweglicher Güter könnte dadurch eine stichhaltigere Rechtfertigung erhalten.

auf einem Vergleich von Lebensverhältnissen, die nie in allen, sondern stets nur in einzelnen Elementen gleich sind. Es ist Sache des gesetzgeberischen Ermessens zu entscheiden, welche Elemente der zu ordnenden Lebensverhältnisse er dafür als massgebend ansieht, sie im Recht gleich oder verschieden zu behandeln."

§ 20 Prüfung unter dem Gesichtspunkt des Eigentumsschutzes

Die Eigentumsgarantie nach Art. 23 ter BV schützt das Privateigentum als fundamentale Einrichtung der schweizerischen Rechtsordnung. Die wesentlichen sich aus dem Eigentum ergebenden Verfügungs- und Nutzungsrechte dürfen danach vom Gesetzgeber in keinem Erlass ihrer Substanz beraubt werden,²⁴ womit durch die Eigentumsfreiheit auch der Steuergesetzgebung gewisse Schranken gesetzt werden.²⁵

Mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar wäre beispielsweise eine konfiskatorische Besteuerung. Der Schwellenwert für die Annahme einer solchen wird jedoch vom Bundesgericht sehr hoch angesetzt²⁶ und liegt nur vor, wenn die Belastung einzelner Vermögens- oder Einkommenskategorien durch eine einzelne Steuer²⁷ oder durch Kumulierung mehrerer Steuern oder Abgaben einen übermässig hohen Wert erreicht, den der Steuerpflichtige nur durch Aufzehrung seines Vermögens bezahlen kann.²⁸

Die Aufrechnung einer Eigenmiete bei der Selbstnutzung von Wohneigentum als Einkommen hat, wie vorn dargelegt, steuerpolitische bzw. steuertechnische Gründe und erfolgt zur Erreichung

²⁴ vgl. A. Grisel, *Droit Administratif Suisse*, Neuchâtel 1970, S. 358; U. Häfelin / W. Haller, *Schweizerisches Bundesstaatsrecht*, N 1355; Imboden / Rhinov, *Verwaltungsrechtsprechung*, 5. Aufl., Basel 1976, S. 860.

²⁵ vgl. Art. 2 Ueb.Best. BV, der den Kantonen verbietet, Abgaben, welche die Nutzung dieses Privatrechts verhindern oder übermässig erschweren, zu erheben (BGE 98 Ia 168).

²⁶ U. Häfelin / W. Haller, *Schweizerisches Bundesstaatsrecht*, N 1355.

²⁷ vgl. hierzu BGE 105 Ia 134.

²⁸ Die Eigentumsgarantie verpflichtet mithin das Gemeinwesen "die Möglichkeit der Neubildung von Vermögen in dem Sinne zu erhalten, dass das Einkommen nicht dauernd und vollständig weggesteuert werden soll. (BGE 106 Ia 342).

einer umfassenden Steuergerechtigkeit zu recht. Dafür, dass dem Eigenheimbewohner in Form des Gewinnungskostenabzugs ein leistungsfähigkeitserhöhender Faktor zukommt, stellt die Eigenmietwertbesteuerung als Ausgleich desselben keine das Grundeigentum zusätzlich belastende Spezialsteuer dar. Die Frage, ob sie sich mit der Eigentumsgarantie verträgt, reduziert sich demnach auf das Verhältnis der Eigentumsfreiheit zur Einkommenssteuer. Die Aufrechnung einer angemessenen Eigenmiete kann demnach wohl kaum eine Verletzung der Eigentumsgarantie darstellen.²⁹

§ 21 Rechtssystematische Betrachtung

Das Steuerrecht ist schnellebig - "es ist law in action."³⁰ Dieser Umstand erfordert ein Steuersystem, nach welchem sich die Gesetzgebung bei der Ausgestaltung der Steuergesetze zu richten hat. Das System hat keinen bloss ästhetischen Wert, sondern ist eine Forderung, welche das Regel- und Rechtssicherheitsgebot an ein Gesetz stellt. Der Steuerpflichtige lebt sicherer mit einem regelhaften, plausiblen Recht, als mit einem uneinsichtigen.³¹ Die rechtliche

²⁹ vgl. unveröff. Urteil des BGer. vom 9. Febr. 1979 i.S. L. gegen Kt. Thurgau, FDK 1979 / Nr. 7, S. 7, wo es um die Frage ging, ob die Thurgauer Mietwertberechnungsordnung gegen die Eigentumsgarantie verstösst. Dies wurde hier verneint.

³⁰ K. Tipke, Steuergerechtigkeit in Theorie und Praxis, S. 49.

³¹ K. Tipke, Steuergerechtigkeit, S. 349 u. 142. vgl. auch bei H. Buob für die BRD: "Unsystematische Regelungen im Steuerrecht verhindern nicht nur einen Abbau der Bürokratie, sondern führen über kurz oder lang zu Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht, die nicht selten mit einer Ohrfeige für den Gesetzgeber enden Von Wohnpolitikern

Begrenzung wird man hierbei in den allgemeinen Grundsätzen der Rechtsordnung finden.³²

Was die gewählten Steuerobjekte anbelangt, sollte der Gesetzgeber bestrebt sein, diese auf Planmässigkeit und auf einen innerlich systematischen Zusammenhang auszurichten.³³ Der Selbstnutzung von Privatgütern kommt jedoch der für das Steuerobjekt "Einkommen" charakteristische Effekt nicht zu, weshalb der Einbezug des Eigenmietwerts in das Einkommen in steuersystematischer Hinsicht bedenklich erscheint. Es ist nämlich davon auszugehen, dass der Gesetzgeber bewusst darauf verzichtet hat, allgemein an die Nutzung von Privatgütern steuerliche Folgen zu knüpfen, womit die Eigenmietwertbesteuerung als Ausnahme dasteht. Diese Systemwidrigkeit ist jedoch aus der Kollision zwischen fiskalischen, volkswirtschaftlichen und staatspolitischen Zielsetzungen heraus zu verstehen. Die Gerechtigkeit und das Gebot der materiellen Gleichbehandlung verlangt nämlich bedingungslos nach sachgerechten Regeln.³⁴ Mit einer steuersystematisch nicht einwandfreien Lösung steht jedoch die Eigenmietwertbesteuerung beileibe nicht alleine da. Die geltende Steuerrechtsordnung würde aus den Angeln gehoben, wollte man jede Systemwidrigkeit beseitigen.³⁵

wird bisweilen die Auffassung vertreten, bei der steuerlichen Behandlung von selbstgenutztem Wohneigentum stehe nicht die Frage der Steuersystematik und des Verwaltungsaufwands im Vordergrund, sondern die Frage, wie der private Anleger für den Wohnungsbau gewonnen werden könne" (H. Buob, Pro und contra Nutzungswertbesteuerung, in Betriebs-Berater, Zeitschrift für Recht und Wirtschaft, Heidelberg, Nr. 28, S. 1785).

³² vgl. J. Hensel, Die Verfassung als Schranke des Steuerrechts, Schriftreihe Finanzwirtschaft und Finanzrecht, Band 11, Verlag Paul Haupt, Bern 1973, S. 46.

³³ E. Blumenstein, System, S. 133.

³⁴ K. Tipke, Steuergerechtigkeit, S. 37.

³⁵ Walz, Steuergerechtigkeit, S. 117.

Die einzige vernünftige Schlussfolgerung besteht also darin, die Zielsetzung nach einer allseitig gerechten Lösung einem Bestreben nach einem lückenlosen System vorangehen zu lassen. Im gleichen Sinne hat auch das deutsche Bundesverfassungsgericht entschieden, wenn es diesbezgl. ausführte, "für die verfassungsrechtliche Betrachtungsweise sei es ohne Belang, unter welchen Gesichtspunkten die Besteuerung eigengenutzten Wohnraums mit dem System des Einkommenssteuerrechts zu vereinbaren sei." Verfassungsrechtlich nicht relevant sei ferner auch, "ob der Ersparnisgedanke dem System des Einkommenssteuerrechts entspreche, oder ob man im Hinblick darauf, dass das Einkommenssteuerrecht ersparte Ausgaben nicht als Einkommen ansieht, mit der herrschenden Meinung, den Nutzungswert der Wohnung im eigenen Haus als unmittelbare Einnahme betrachte und damit den Eigenwohner als dem Vermieter gleichgestellt ansehe."³⁶

³⁶ vgl. Entscheid des deutschen Bundesverfassungsgerichts vom 3.12.58, Bd 9 S. 3/20.

6. K A P I T E L

STEUER- UND SOZIALPOLITISCHE ASPEKTE DER EIGENMIETWERTBESTEUERUNG

§ 22 Die Wohneigentumsförderung

I. DIE WOHN'EIGENTUMSQUOTEN UND IHRE GRÜNDE

Eine gesunde Wohnstätte zu haben ist ein menschliches Grundbedürfnis, welches je länger je mehr in das staatliche Förderungskonzept gelangt. Ob die angestrebte Wirkung bis anhin erreicht wurde, ist umstritten.¹ Jedenfalls gilt der ERWERB und die NUTZUNG EIGENER MATERIELLER GÜTER und WERTE als weitverbreitetes Ziel in unserer Gesellschaft, wobei ein besonderes Augenmerk auf den Besitz von Grundeigentum gerichtet wird. Es ist der Traum einer jeden Familie, einmal ein Eigenheim oder zumindest eine eigene Wohnung bewohnen zu können. Insbesondere in der Schweiz sollte bei der bestehenden tiefen Eigentumsquote eine breiter gelagerte Eigentumsstruktur angestrebt werden. Unzweifelhaft würde auch das staaterhaltende Moment durch eine breitere Streuung von Grund und Boden gestärkt, weshalb der Verleider von Staates wegen bei jenen, welche bereits über Grundbesitz verfügen, möglichst vermieden und die Bildung von Wohneigentum für Nichteigentümer möglichst gefördert werden soll.²

¹ Motion 79.382 der freisinnig-demokratischen Fraktion zum Gesamtkonzept einer Eigentumsförderung vom 14.6.79 an den Ständerat, StenBull Ständerat, 1979, S. 283.

² vgl. "Unser Weg", Wahlprogramm 1980 der st.gallischen FDP,

Tatsächlich weist die Schweiz im internationalen Vergleich mit westlichen Industrienationen die niedrigste Eigenheimquote auf, nämlich 30,1 %. Diese Quote betrug 1980 in Spanien 64 %, in Italien 63 %, in Frankreich 48 %, in Grossbritannien 52 % und schliesslich in den USA 66 %. Eine tiefe, jedoch immer noch höhere Quote als die Schweiz weist die BRD mit 39 % auf.³ Hierzu im Gegensatz steht die Tatsache, dass die Schweiz im internationalen Vergleich sowohl der volkswirtschaftlichen Leistungsfähigkeitsindikatoren als auch dem Bruttosozialprodukt pro Kopf oder dem Lohnniveau regelmässig an vorderster Stelle rangiert,⁴ was notgedrungenenerweise zur Frage führt, wieso nur so wenige Schweizer sich zum Bau oder Kauf eines Eigenheims entschliessen können. Mit Sicherheit liegt der Grund nicht in mangelndem Wohlstand oder Reichtum.

An ERSTER Stelle ist dbzgl. anzuführen, dass der Schweizer grundsätzlich übermässig zögert und vor dem Kauf einer Liegenschaft eine Antwort auf viele, z.T. unbeantwortbare Fragen wie z.B. die Wiederverkaufsmöglichkeit, die Angst vor einer Wertverminderung und dass ihm die Aussicht verbaut werden könnte und dergl. mehr haben möchte. Der Schweizer tendiert auch dazu, prinzipiell NUR EINMAL im Leben ein Eigenheim zu erwerben, weshalb er sich hierzu erst dann entschliesst, wenn er mit Sicherheit annehmen kann, dass er dieses für unbestimmte Zeit bewohnen wird. Im Gegensatz dazu ist es z.B. für amerikanische Verhältnisse gang und gäbe, dass junge Leute bewusst nur auf Zeit ein eigenes Haus kaufen, obwohl sie genau wissen, dass sie in 3-4 Jahren den Arbeitsort wechseln werden.

S. 21 in Weidmann H., Besteuerung des Eigenmietwerts und Förderung des Wohneigentums, in StR 35 (1980) S. 342 ff. vgl. auch Motion v. Arx in StenBull 1972, S. 65: "Es hiesse Eulen nach Athen tragen, wollte man die Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum in ihrer staatspolitischen und sozialen Notwendigkeit begründen."

³ SBG-Wirtschaftsnotizen, Juli 1983.

⁴ vgl. F. Zuppinger/ P. Böckli/ P. Locher/ M. Reich, Steuerharmonisierung, S. 58.

Der Hauptgrund ergibt sich ZWEITENS aus dem mit einem Liegenschafts Kauf sich ergebenden finanziellen Problem. Als erstes Hindernis beim Erwerb trifft man auf ungewöhnlich hohe Bodenpreise für vollerschlossenes Bauland, bedingt durch die "objektive Knappheit von lagemässig und verkehrstechnisch günstigem Bauland und die baurechtlichen und bauplanerischen Vorschriften, die den Landerwerb erschweren."⁵ Hinzu kommen die im internationalen Vergleich recht hohen Baupreise, bei welchen die Schweiz ebenfalls an der Spitze steht.⁶ Die Baukosten werden zusätzlich noch durch strenge Erschliessungsreglementierungen und im Vergleich zu anderen Ländern durch z.T. klimatisch bedingte überspitzte Perfektion der Bauweise in die Höhe getrieben.

Auch innerhalb der Schweiz bestehen beträchtliche regionale Unterschiede im Wohnungsbesitz. So fällt auf, dass insbesondere in städtischen Agglomerationen, in denen der Boden besonders knapp und teuer ist, wesentlich tiefere Eigentumsquoten zu verzeichnen sind als in ländlichen Gegenden. Als zusätzlich einflussnehmende Faktoren werden dbzgl. die "föderalistische Vielfalt, die unterschiedliche Besiedlungsweise und die Wirtschaftsstruktur" genannt.⁷ So beträgt die Quote in BS 11.5 %, in BL hingegen 36.5 %. Die tiefste Quote finden wir im Kanton GE mit 11.2 %. Besonders augenfällig wirkt die sehr niedrige Quote von 3.2 % im Stadtgebiet von Genf, wo hingegen Basel mit 9.9 % und Zürich mit 6.6 % wesentlich besser abschneiden. Die unangefochtenen Spitzenpositionen nehmen AI mit 59.0 % und VS mit 59.5 % ein.⁸ In den letzten Jahren konnte eine zunehmende Tendenz vor allem beim Stockwerkeigentum

⁵ Steuerharmonisierung, a.a.O., S. 60.

⁶ SBG-Schriften zu Wirtschafts-, Bank- und Währungsfragen Nr.67, Die Schweiz - ein reiches Volk von Mietern, S. 21, zit. aus Steuerharmonisierung, S. 60.

⁷ SBG-Wirtschaftsnotizen, Juli 1983.

⁸ vgl. Uebersicht in SBG-Wirtschaftsnotizen, Juli 1983: ZH=19.7 %, BE=32.6 %, FR=38.8 %, AG=43.2 %, TI=34.2 %, GR=44.6 %, SG=34.9 %.

festgestellt werden. Insbesondere beim Bestand an Zweitwohnungen kann seit 1970 beinahe eine Verdoppelung konstatiert werden.⁹

DRITTENS wird eine Grund für die tiefe Eigentümerquote in der Schweiz auch darin liegen, dass trotz des relativ hohen Mietzinsniveaus¹⁰ das Wohnen zur Miete immer noch als wesentlich unkomplizierter und billiger angesehen wird als das Bewohnen eines Eigenheims. Zumindest angemerkt sei in diesem Zusammenhang, dass Wohneigentum volkswirtschaftlich gesehen gewisse Nachteile mit sich bringen kann, indem es die Mobilität unzweifelhaft einschränkt, wodurch eine schädliche Verminderung der Effizienz des Arbeitsmarktes entstehen kann. Ein Umzug mit dem damit verbundenen Verkauf und der erneuten Suche nach einer Wohnung ist heutzutage wesentlich umständlicher als die Kündigung bzw. Neuvermietung einer Wohnung. Allerdings liessen sich m.E. diese Nachteile mittels steuerlicher Erleichterungen in gewissen Bereichen des Grundstückverkehrs, d.h. für den An- bzw. Verkauf einer selbstbenützten Wohnung zumindest mindern.¹¹

II. KURZE ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER GELTENDEN WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG

Die ersten Ansätze einer öffentlichen Wohnungs- und Hauseigentumsförderungs politik sind in den Anfängen der siebziger Jahre zu erkennen. Als verfassungsmässigen Auftrag in diesem Sinne ist vorerst Art.34 quater BV (Alters-, Hinterlassenen- und

⁹ SBG-Wirtschaftsnotizen, Juli 1983.

¹⁰ J.J.Schwarz betrachtet das Wohnungsangebot in diesem Zusammenhang als relativ gut (Referat von J.J.Schwarz, gehalten an der Arbeitstagung für die Schweizer Presse in Bern am 31.10.1983 über die "Besteuerung des Eigenmietwerts," Protokoll (zit. Protokoll), S. 24.

¹¹ gleicher Meinung J.J.Schwarz, Protokoll, S. 68.

Invalidenvorsorge) zu verstehen.¹² Insbesondere aber im Gefolge des 1972 angenommenen Programmartikels Art. 34 sexies BV (Wohnbauförderung)¹³ fördert der Bund den privaten Wohnungsbau unter verschiedenen Titeln. Im Jahre 1974 erliess der Bund gestützt auf den genannten Verfassungsartikel ein Gesetz zur Förderung des privaten Wohnungsbaus.¹⁴ Dem Bund wird in diesem Gesetz im Sinne der Wohneigentumsförderung aufgetragen, "den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum für den eigenen Bedarf natürlicher Personen, die mangels ausreichendem eigenem Vermögen oder ungenügendem Erwerbseinkommen nicht in der Lage sind, das hiefür nötige Eigenkapital zur Verfügung zu stellen" zu unterstützen.¹⁵ Konkret gestaltet sich die Hilfe in Finanzierungsbeiträgen an den Erwerber durch Vermittlung von Darlehen, Gewährung von Voranschüssen, Zuschüssen und Grundstücksverkäufen zu Vorzugspreisen durch das Gemeinwesen.¹⁶ Im Durchschnitt der letzten Jahre förderte der Bund 2500 Wohnungen. Im Jahre 1983 stieg diese Anzahl plötzlich auf 6000 Einheiten, weshalb die Diskussion über die Zuweisung der Wohnbauförderung an die Kantone im Rahmen der Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen durch die Ausdehnung des Aufgabenvolumens neu aufflammte.¹⁷ Parallel zu

¹² Art 34 quater, Abs. 6 BV lautet: "Der Bund fördert in Zusammenarbeit mit den Kantonen die Selbstvorsorge, insbesondere durch Massnahmen der Fiskal- und Eigentumspolitik."

¹³ Art 34 sexies, Abs 1 lautet: "Der Bund trifft Massnahmen zur Förderung, besonders auch zur Verbilligung des Wohnungsbaus sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum."

¹⁴ Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (AS 75, S. 498).

¹⁵ Art. 47, Abs. 1 des Eigentumsförderungsgesetzes.

¹⁶ Art. 44 der VO zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 20. August 75 (AS 1975, II, S. 1507).

¹⁷ Tages-Anzeiger vom 14.8.84, S. 1; "Im Moment sieht es danach aus, als ob die Kantone diese Aufgabe vollumfänglich wieder selbst übernehmen müssten" (NZZ vom 24.8.1984,

den Förderungsmassnahmen des Bundes bestehen auch Förderungskonzepte auf kantonaler Ebene.

§ 23 Wohneigentumsförderung im fiskalischen Bereich

I. Allgemeines¹⁸

Im Rahmen der Eigentumsförderung werden auch Entlastungen im fiskalischen Bereich gefordert. Ziel hierbei ist der Abbau aller "eigentumshemmenden Steuerbarrieren an möglichst allen Fronten."¹⁹ Insbesondere geht es in manchen Vorstössen um die Anerkennung des Bausparens als steuerlich begünstigte Vorsorgeform,²⁰ d.h. um die Befreiung von für den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum geäußerten Sparkapitalien von der Einkommens- und Vermögenssteuer.²¹

S. 33).

¹⁸ vgl. zum ganzen Abschnitt Zuppinger, Notwendigkeit einer Synthese von steuerlichen und bodenrechtlichen, insbesondere planerischen Zielsetzungen bei der fiskalischen Belastung des Grundeigentums in ASA 43 (1974), S. 81 ff.

¹⁹ Vom Eidgenössischen Volksdepartement ernannte Expertenkommission, welche im Dez. 79 ihren Bericht zur Wohn- und Eigentumsförderung vorlegte, zit. aus Weidmann, a.a.O., S. 350 f.

²⁰ vgl. Motion der freisinnig-demokratischen Fraktion vom 23. März 1979, (StenBull Ständerat, 1979, S. 283).

²¹ Motion Flubacher u. v.Arxa an den Nationalrat in StenBull 1972, S. 63 f.

Die vielen Vorstösse im Eigentumsförderungssektor zeigen einerseits die Tendenz der staatlichen Hand auf, noch weiter in diesen Bereich vorzudringen, anderseits wird aber auch ersichtlich, welche Bedeutung diesem Problem von der Allgemeinheit und vom Gesetzgeber zugemessen wird. Nichtsdestoweniger wird ebenso deutlich, wie zentral und vital sämtliche mit dem "Wohnen" zusammenhängenden Erlasse für jeden Einzelnen sind. Völlig berechtigt ist demnach die Frage der Vereinbarkeit zwischen der Besteuerung des Eigenmietwerts und dem Postulat der Wohneigentumsförderung. Diese scheinbare Zielsetzungskollision gibt verschiedentlich einen Ansatzpunkt zur Kritik an der Eigenmietwertbesteuerung ab. Es sei hier jedoch nochmals festgehalten, dass nach geltender Ordnung, weder Art. 34 sexies BV, noch das Eigentumsförderungsgesetz explizite steuerliche Entlastungen, insbesondere nicht im Eigenmietwertbereich in ihren Massnahmenpaketen vorsehen. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass die direkten Förderungsmassnahmen gegenüber den fiskalischen Erleichterungen den Vorteil aufweisen, dass sie erstens SELEKTIVER EINGESETZT werden können, zweitens FÜR DEN BETROFFENEN WOHN-EIGENTÜMER i.a. KLARER UND BERECHENBARER sind. Drittens erscheinen in der STAATSRECHNUNG SUBVENTIONEN als Ausgaben und sind demnach TRANSPARENTER und KONTROLLIERBARER als NICHT MESSBARE STEUERFREIBETRÄGE.²²

II. Im Eigenmietwertbereich

Eine seriöse Auseinandersetzung mit dem vorliegenden Problem bedingt, dass nicht, wie dies des öfters vorkommt, die Eigenmietwertbesteuerung vorerst abgelehnt wird und hernach erst nach Gründen für die Rechtfertigung ihrer Ablehnung gesucht wird. Mit dieser Argumentation wird der Wagen nämlich vor das Pferd

²² Schwarz, Protokoll, S. 70.

gespannt.²³ Als Entlastungsmassnahme wird in den einen Vorschlägen eine begrenzte,²⁴ in anderen die gänzliche Eliminierung der Eigenmietwertbesteuerung gefordert.²⁵ Vom Bund wird mithin auch eine gezielte Einwirkung zu einer massvolleren Besteuerung der Eigennutzung auf die Kantone gefordert.²⁶ Eine vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement 1979 eingesetzte Kommission zur Verbesserung der Wohneigentumsstreuung bezeichnete die Eigenmietwertbesteuerung als eine der "eigentumshemmenden Steuerbarrieren" und als "eigentumsfeindlich." Sie widerspreche dem wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Postulat und Auftrag der Eigentumsförderung.²⁷ Aufgrund derartiger Vorstösse wurde in einigen Kantonen die Besteuerung des Eigenmietwerts nach Marktwerten zugunsten einer modifizierten "massvollen" Bemessung aufgegeben.²⁸

²³ Schwarz, Protokoll, S. 70.

²⁴ vgl. Kommissionsentwurf, a.a.O., S. 350: Der Entwurf sieht eine deutliche Reduktion der Eigenmietwertbesteuerung um ca. 50 % vor und eine grosszügigere Zulassung von Unterhaltsbeiträgen.

²⁵ vgl. z.B. Initiative des bernischen Hauseigentümerverbandes "zur Förderung der Eigentumsbildung" vom Sept. 83: "Schuldzinsen und Unterhaltskosten von Liegenschaften dürfen abgezogen werden, soweit sie den Eigenmietwert, der BEI DER BERECHNUNG DES EINKOMMENS NICHT MEHR BERÜCKSICHTIGT WIRD, übersteigen." Für ZH Postulat Max Gerber vom 4.9.78. und viele andere, auf kantonaler Ebene lancierte Vorstösse mehr.

²⁶ Motion Nr.79/382 der freisinnig-demokratischen Fraktion an den Ständerat vom 14.Jun.1979, StenBull Ständerat, 1979, S. 283.

²⁷ Kommissionsbericht, a.a.O., S. 350.

²⁸ AG, GL, FR, SZ, ZG.

§ 24 Verfassungsrechtliche Vereinbarkeit zwischen der Eigenmietwertbesteuerung und der Wohneigentumsförderung

I. FORMELLE ASPEKTE

Der Bund selbst kann eigentumsfördernde Massnahmen fiskalischer Art nur im eigenen Kompetenzbereich, d.h. bei der direkten Bundessteuer einführen. Nach Art. 34 sexies BV ist er hierzu aus bereits dargelegten Gründen jedoch nicht verpflichtet.

Hinsichtlich der Kantone gilt folgendes: Da der Eigenmietwert fiskalisch bekanntermassen im Rahmen der Einkommensbesteuerung erfasst wird, darf der Bund nicht über Art. 34 sexies BV auf entsprechende Abänderungen im kantonalen Steuerbereich hinwirken. Ein repressives Einwirken des Bundes auf die Kantone wäre ein unzulässiger Eingriff in deren Steuerautonomie. Den Kantonen selbst ist jedoch eine Anpassung der Eigenmietwerte an die Eigentumsförderung im eigenen Kompetenzbereich aus rein formaler Sicht anheimgestellt.

II. MATERIELLE ASPEKTE

Die Besteuerung des Eigenmietwerts dient der Verwirklichung der Steuergerechtigkeit im Bereich der Einkommensbesteuerung. Die Frage, INWIEWEIT der Gesetzgeber innerhalb des verfassungsrechtlich abgesteckten Rahmens vom Prinzip der Marktmiete abweichen darf, um z.B. der Wohneigentumsförderung Rechnung tragen zu können, enthält durchaus verfassungsrechtliche Aspekte. Bemerkenswert ist, dass die neue Bemessungsregelung des Kantons Waadt, welche dem Domizil-Wohneigentümer bedeutende Vorteile bringt, als verfassungsmässig beurteilt wurde.²⁹

²⁹ unveröff. Entscheid des BGer. vom 13. April 1983, P 428/82.

Man kann sich in diesem Zusammenhang auch fragen, welches Rechtsgut, "Die Verwirklichung der Rechtsgleichheit" oder die "Eigentumsförderung" grundsätzlich als höher einzustufen ist. Festzustellen ist zunächst, dass mit der Einfügung von Art.34 sexies BV keine neuen verfassungsmässigen Rechte geschaffen wurden, welche in irgend einer Weise die kantonale Steuerhoheit beschränken.³⁰ Das Prinzip der Rechtsgleichheit hingegen beherrscht als Grundsatzprinzip die gesamte Rechtsordnung. Der Gesetzgeber hat nach diesem Rechtsprinzip gleiche Freiheit und gleiche Freiheitsbeschränkungen im Staate, somit auch im Steuerbereich, sicherzustellen.³¹ Dieses Universalprinzip unserer Rechtsordnung geniesst im Verhältnis zu anderen Rechtsgrundsätzen erste Priorität.

Wie die Erfahrungen zeigen, wird gerade das Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch den Einbezug fiskalfremder Zwecke in eine Steuer vielfach in Frage gestellt. Dazu kommt, dass das anvisierte ausserfiskalische Ziel i.d.R. mit der Steuergesetzgebung nicht verwirklicht werden kann. Ausserdem bedeutet jede Belastung eines Steuergesetzes mit ausserfiskalischen Elementen eine Erschwerung seiner Anwendung.

Aus diesen Ausführungen ist indessen nur zu folgern, dass das Steuerrecht nicht unbesehen fiskalfremden Zwecken dienlich gemacht werden soll. Nicht ausgeschlossen ist die Berücksichtigung ausserfiskalischer Ziele in der Steuergesetzgebung unter der Voraussetzung, dass

³⁰ Eine "Verletzung" dieses Verfassungsartikels durch kant. Instanzen kann demzufolge auch nicht gemäss Art. 84, Abs.1, lit. a OG mit einer staatsrechtlichen Beschwerde angefochten werden (Vgl. unveröff. Entscheid des BGer. vom 9.2.79 i.S.L., FDK 1979, Nr. 7 S. 8).

³¹ Fleiner/Giacometti, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, Zürich 1949, S. 403.

- "die Realisierung der fiskalfremden Ziele durch steuerliche Massnahmen nicht der Steuergerechtigkeit zuwiderläuft;
- die Steuergesetzgebung zur Erreichung dieser Ziele geeignet und
- die Mehrbelastung der Administration tragbar ist."³²

Als wichtigste Erkenntnis aus diesen Darlegungen gilt demnach, dass auch im Eigenmietwertbereich Wohneigentumsförderung nur im Rahmen der Rechtsgleichheit verwirklicht werden kann. Zu fordern ist jedoch, dass die Eigenmietwertordnung im Rahmen des rechtsstaatlich Möglichen auf das Streuungsgebot von Grundeigentum Rücksicht nimmt. So wie die Steuer muss auch die Wohneigentumsförderung ihren Platz im Normengefüge haben. Richtigerweise soll deshalb ein Einklang zwischen dem verfassungsmässigen Postulat von Art. 4 BV und dem verfassungsmässigen Auftrag der Eigentumsstreuung hergestellt werden.³³ So gesehen schliessen sich Eigentumsförderung und Eigenmietwertbesteuerung sowohl vom Inhalt der Normen als auch von ihren Zielsetzungen her gesehen nicht aus.

³² vgl. zum ganzen Abschnitt Zuppinger, Notwendigkeit einer Synthese von steuerlichen und bodenrechtlichen, insbesondere planerischen Zielsetzungen bei der fiskalischen Belastung des Grundeigentums in ASA 43 (1974) S. 92 f.

³³ Weidman, a.a.O. S. 344.

§ 25 Argumente rechtspolitischer Art

I. ALLGEMEINE ASPEKTE

Erstrangiges Ziel der Einkommens- und Vermögenssteuer sollte die Gewährleistung eines Finanztransfers vom privaten zum öffentlichen Bereich sein. Ausserfiskalische Ziele sollten, wie oben dargelegt,³⁴ grundsätzlich untergeordnet und nur ausnahmsweise in Betracht gezogen werden. Gerade bei der personenbezogenen Einkommenssteuer sollten die Prinzipien der fiskalischen Neutralität und Gerechtigkeit gewahrt bleiben.³⁵ Hervorzuheben ist, dass dieses Prinzip grundsätzlich verletzt wird, wenn Vermögenserträge je nach Anlageform fiskalisch unterschiedlich belastet werden. Es müssen schon gewichtige Argumente vorliegen, damit eine Abweichung von diesem Grundsatz gerechtfertigt ist. In diesem Zusammenhang ergeben sich folgende Fragen:

- IN WELCHEM MASS KANN MAN EINE ERMÄSSIGUNG DER EIGENMIETWERTE IN DEN DIENST DER WOHNHEIMTUMSFOERDERUNG STELLEN ?
- TRIFFT DIE MASSNAHME DIE RICHTIGE ZIELGRUPPE UND AUSSCHLIESSLICH DIESE ?
- STEHEN DIE MITTEL IN PROPORTION ZUM ANGESTREBTEM ZIEL ?

³⁴ vorn, S. 121.

³⁵ Referat von J.J.Schwarz an der Arbeitstagung für die Schweizer Presse in Bern vom 31.10.1983, Protokoll (zit. Protokoll), S. 68.

Der Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung würde in einem gewissen Sinne zwar eine finanzielle Entlastung des Wohnraumeigentümers mit sich bringen und wäre von der Wirkung her eine Massnahme gemäss Art. 34 sexies BV. Dem Staat würden dabei jedoch ca. 6 Milliarden an Steuersubstanz oder ca. 2 Milliarden an Steuereinnahmen entgehen, die anderswo wieder bereitgestellt werden müssten.³⁶

Allgemein sollten Förderungsmassnahmen nur dort eine Wirkung entfalten, wo sie wirklich benötigt werden. Das Eigentumsförderungsgesetz beschränkt die Hilfe auf denjenigen Personenkreis, der ein Eigenheim mit eigenen Mitteln finanziell nicht bewältigen kann. Allgemeine Ermässigungen des Eigenmietwerts bringen jedoch Entlastungen auch für Steuerpflichtige, die diese nicht unbedingt benötigen; m.a.W. wird die gesetzlich geforderte Selektivität einer solchen Förderungsmassnahme nicht erfüllt. Zudem wirkt sich der steuerliche Vorteil bei gleichen Eigenmietwerten umso stärker aus, je höher das Gesamteinkommen einer Person ist, womit Steuerpflichtige, die nicht unbedingt Hilfe benötigten, mehr gefördert würden als die eigentlich anvisierte Gruppe.³⁷

In einem gewissen Sinne könnte eine solche Massnahme sogar der Wohnbauförderung entgegenwirken; es entgingen nämlich dem Fiskus Gelder, die gezielt für die Eigentumsförderung eingesetzt werden könnten. Weitgehende Ermässigungen im Eigenmietwertbereich stellen demnach nicht unbedingt ein taugliches Mittel zur eigentlichen Eigentumsförderung dar. Solche Massnahmen sind zu wenig zielorientiert und würde nicht dort ansetzen, wo wirklich Not am Mann ist. In der Doktrin wird denn auch mehrheitlich die Notwendigkeit solcher Erleichterungen verneint.³⁸ Die entsprechenden Vorzeichen werden jedoch meistens durch das Volk gesetzt.³⁹

³⁶ Referat von R. Rohr, Protokoll, S. 14.

³⁷ J.J.Schwarz, Protokoll, S. 70.

³⁸ vgl. Steuerharmonisierung, a.a.O., S. 61. und Weidmann, a.a.O.

³⁹ vgl. Kt. VD, wo den Hauseigentümern wesentliche Vorteile

Dem System der Gesamtreineinkommenssteuer immanent ist es, dass Abzüge bzw. Gewinnungskosten die mit ihnen organisch zusammenhängenden Einkünfte zu übersteigen vermögen, womit sich im Endergebnis ein Verlust ergibt, welcher das steuerbare Gesamteinkommen schmälert. Gewinnungskostenüberschüsse treten insbesondere beim Erwerb oder beim Neubau einer Liegenschaft wegen der gerade in diesem Zeitpunkt erforderlichen überdurchschnittlichen Fremdfinanzierung und/oder wegen hoher Unterhaltskosten auf und führen letztenends zu einer massiven Erhöhung der Anzahl negativer Eigenmietwerte, was steuerpolitisch problematisch erscheint.⁴⁰ Man muss sich nämlich vor Augen halten, dass parallel zu den Ermässigungsforderungen im Eigenmietwertbereich Bestrebungen nach einer rechtlichen Zementierung der Gleichstellung von Eigenheimbesitzer und Mieter im Gange sind.⁴¹

ZUSAMMENFASSEND KANN DEMNACH FESTGESTELLT WERDEN, dass sich nicht nur in der Eigenmietwertfrage, sondern auch in anderen Steuerbereichen durch ausserfiskalische Zielsetzungen entstandene Konflikte nur durch einen ausgewogenen Konsens zwischen den entgegenlaufenden Interessen lösen lassen. Gezielte Hilfe in Extremsituationen des Eigentumserwerbs und -erhalts sind begrüssenwert und können rechtlich auch begründet werden. Eine massvolle Bemessung des Eigenmietwerts für Domizil-Wohneigentümer wie in den Kantonen ZG, VD und SZ praktiziert, ist m.E. durchaus auch diskutabel. Solche allgemeinen Ermässigungen verursachen jedoch meistens riesige Diskussionen. Das Problem ist dann auch in erster Linie auf der politischen Ebene angesiedelt.

konzediert, wobei den Mietern ähnliche Erleichterungen versprochen wurden. Es scheint sich im Kant. VD dasselbe Phänomen abzuspielen wie in BS vor 100 Jahren.

⁴⁰ vgl. Weidmann, a.a.O., S. 344.

⁴¹ vgl. Motion Franz Biffiger im bernischen Grossen Rat von Ende Februar, 1983.

II. ERWERB VON GRUNDEIGENTUM UND RENTNERPROBLEM

Auf bereits angesprochene Eigentümergruppen sind hingegen steuerliche Massnahmen im Sinne einer Eigentumsförderung durchaus erwägenswert. Es sind hier im wesentlichen zwei Situationen zu unterscheiden, nämlich der Eigentumserwerb und der Wohneigentumserhalt.

A. Erwerb von Grundeigentum

Der ERWERB VON GRUNDEIGENTUM stellt insbesondere ein Problem für junge Steuerpflichtige dar, die noch kein so hohes Erwerbseinkommen und keine entsprechenden Rücklagen für den Kauf einer Wohnung haben. Neben den bereits erwähnten Erleichterungen im fiskalischen Bereich könnten bei dieser Steuergruppe gezielte und zeitlich limitierte Entlastungen im Eigenmietwertbereich ins Auge gefasst werden. Ich denke hier an Entlastungen für Wohnungserwerber, die bestimmte Voraussetzungen mit Bezug auf ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse erfüllen. Die Ermässigung könnte darin bestehen, dass ihnen eine gestaffelte Erhöhung des Eigenmietwertsatzes von 0 im Zeitpunkt des Erwerbs bis zum vollen Satz nach einer Zeit von 5 Jahren angerechnet würde. Eine Kollision mit Art 4 BV könnte diesfalls wohl verneint werden, denn ob nun die anvisierten Pflichtigen die Entlastung in Form von Subventionen erhalten, oder ob ihnen Steuerabgaben erspart bleiben, kommt wirtschaftlich gesehen wohl auf das gleiche heraus.⁴²

⁴² vergl. unveröff. E. des BGer. betr. die neue Eigenmietwertregelung im Kt. Waadt, vom 13.4.83, P 482/82.

B. Das Rentnerproblem

Als weiteres, oft gehörtes Argument gegen die Eigenmietwertbesteuerung wird angeführt, es sei für einen Steuerpflichtigen, der aus dem Erwerbsleben ausscheide, schwierig, sein bis dahin bewohntes Eigenheim zu behalten. Diese missliche Lage tritt meistens wegen der nicht mehr tragbaren Steuerlast ein, welche wiederum auf die plötzliche Verminderung der Einnahmen gründet. Zusätzlich fällt diese Krisensituation meist mit dem Umstand zusammen, dass die Kinder erwachsen und ausgezogen sind und die betreffenden Wohnungseigentümer nun in ihren objektiv zu grossen Wohnungen verbleiben, was volkswirtschaftlich gesehen einen " Fall schlechter Ressourcenallokation" darstellt.⁴³ Allerdings sollte der Eigenmietwert nicht als alleiniger Sündenbock für diese Lageverschlechterung gesehen werden. Ebenso wenig kann diese mit den regelmässig gebotenen Erhöhungen des Eigenmietwerts⁴⁴ in Zusammenhang gebracht werden, denn die Lebenshaltungskosten wirken sich gleichmässig erhöhend sowohl auf die Einnahmen- (Renten) als auch auf die Ausgabenseite (Steuern) aus.⁴⁵

Vom moralischen Standpunkt sollte jedoch vermieden werden, dass ältere Wohnungseigentümer aus welchen Gründen auch immer gezwungen werden, ihre angestammte Wohnung zu verlassen. Jedoch auch im Mietbereich ist eine gewisse Analogie in diesem Zusammenhang zu erkennen. Auch hier kann der Fall eintreten, dass ein Rentner sich seine 5-Zimmerwohnung plötzlich nicht mehr leisten kann und, um sie weiter behalten zu können, auf Ersparnisse zurückgreifen muss.

Man hat auch versucht, diesem Problem Herr zu werden, so in ZH mit der Abzugsmöglichkeit für Unternutzung oder in GE mit einem an die Besitzesdauer gekoppelten degressiven Eigenmietwert-

⁴³ Schwarz, Protokoll, S. 70.

⁴⁴ Rohr, Protokoll, S. 12. ff. und S. 48.

⁴⁵ Der Tatbestand der kalten Progression ist allg. Art und steht mit dem vorliegenden Problem nicht im Zusammenhang.

satz.⁴⁶ Aehnliche Ermässigungen sollten m.E. auch in anderen Kantonen erwogen werden.

⁴⁶ vgl. hinten S. 169.

D R I T T E R T E I L

DIE BEMESSUNG DES EIGENMIETWERTS

1. K A P I T E L

DIE BEMESSUNGSMETHODEN

§ 26 Allgemeine Aspekte

In der folgenden Uebersicht sollen Gesetzgebung und Bemessungspraxis von Bund und Kantonen vergleichend dargestellt werden. Für die Ausgestaltung der Ermittlungsverfahren in den einzelnen Kantonen verweise ich jeweils auf die separaten Abhandlungen im vierten Teil dieser Arbeit.

Mit wenigen Ausnahmen⁴⁷ werden in den meisten Kantonen die Eigenmietwerte nach Marktpreisen⁴⁸ bemessen. In manchen Kantonen ist diese Forderung gesetzlich verankert, in anderen Kantonen hat sich diese Bemessungsart in der Praxis ausgebildet. Die zur Erreichung dieses Ziels zur Anwendung gelangenden Ermittlungsverfahren spiegeln die Vielfältigkeit des helvetischen Föderalismus auf exemplarische Weise wider.

Dem Gesetzeswortlaut nach wird dem Eigentümer oder Nutzniesser in den meisten Kantonen als Mietwert ein Betrag als Einkommen aufgerechnet, den dieser aufwenden müsste, um ein gleichartiges Objekt in vergleichbarer Lage mieten zu können.⁴⁹ Es kommt hierbei ausdrücklich nicht darauf an, wieviel der Eigentümer im

⁴⁷ SZ, VD, ZG, GE.

⁴⁸ Kein Kanton rechnet jedoch schematisch die höchstmögliche Marktmiete auf. Die Eigenmietwerte liegen teils wenig, teils beträchtlich unter den Marktpreisen.

⁴⁹ H.Masshard, Kommentar zur Eidg. Wehrsteuer, Ausgabe 1972, S. 93; diese Formulierung finden wir in den Kantonen: GR, LU, SG, OW, TG, SZ, GL, ZH.

Vermietungsfalle für sein Eigenheim an Zins erhalten könnte.⁵⁰ Andere Kantone wiederum definieren den Eigenmietwert als denjenigen Betrag, den der Eigentümer bei Vermietung an Dritte erhalten würde.⁵¹ Diese zweite Formulierung führt wohl zu einer tieferen Bewertung, denn was ein Eigentümer für die Vermietung seiner Liegenschaft erhalten würde, muss noch lange nicht dasselbe sein, wie das, was er als Miete für eine gleichartige Wohnung auszugeben hätte.⁵²

Nach der bger. Rechtsprechung entspricht der Mietwert "dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Eigentümer aus seiner Wohnung zieht. Er kommt dem Betrag gleich, den er aufwenden müsste, um eine gleichartiges Objekt zu mieten und den er durch Sitzen auf eigenem Grund und Boden erspart; oder dem Betrag, den er bei Vermietung der eigenen Wohnung erzielen könnte."⁵³

Ziel der Steuerbehörde ist demnach immer, aufgrund einer Schätzung einen objektiven Marktwert zu ermitteln, wobei verfahrensmässig verschiedene Methoden zur Anwendung gelangen. Vor Augen halten muss man sich jedoch, dass der Eigenmietwert letztendlich immer Produkt einer Schätzung ist. Ein Schätzungsverfahren kann weitgehend objektiv ausgestaltet sein; die Schätzung hingegen ist und bleibt im Endergebnis immer ein subjektiver Entscheid des Schätzers.

Dessen Ermittlung hängt in den meisten Kantonen von zwei Komponenten ab: Einerseits von den durch die Schätzungsbehörden ermittelten Schätzungswerten der Liegenschaft, andererseits von einem definierten Prozentsatz, der auf eines der ermittelten Liegenschaftswerte angewendet den als Mietwert für den Selbstnutzungstatbestand aufgerechneten Einkommensbetrag ergibt.⁵⁴

⁵⁰ ZBl 1965 S. 151 = ZH-RB 1964 Nr. 50.

⁵¹ AG, ZG, AI.

⁵² vgl. Exposé der kt. StV. des Kt. Graubünden, Juli 1983, S. 3.

⁵³ ASA 15,361; BGE 71 I 130 = ASA 15,438 und BGE 101 Ia 334.

⁵⁴ vgl. Exposé der kt. StV. des Kt. Graubünden, Juli 1983, S. 1.

§ 27 Die Bewertungsmethoden

Für die Ermittlung des Eigenmietwerts müssen zwei sich grundsätzlich unterscheidende Einschätzungsverfahren auseinandergehalten werden, nämlich die BRUTTO- und die NETTOMETHODE.

I. DIE BRUTTOMETHODE

Bei diesem Schätzungsverfahren wird vorerst der Bruttomietwert nach Markt- oder Verkehrswertpreisen berechnet. Von diesem Wert werden hernach, dem Reineinkommensprinzip gemäss, die Liegenschaftsunterhaltskosten und die Hypothekarzinsen abgezogen.⁵⁵ Diese Methode ermöglicht es der Einschätzungsbehörde am ehesten, einerseits den in den meisten Steuergesetzen ausformulierten Marktwertprinzip zu erfüllen, andererseits den schlussendlich angestrebten Nettomietwert genau zu evaluieren.

Die in den einzelnen Kantonen angewendeten Verfahren können beinahe ausnahmslos der Bruttomethode zugeschrieben werden.⁵⁶ Verfahrensmässig unterscheiden sie sich jedoch wesentlich voneinander.

Nur beschränkt überprüfbar ist, ob das jeweilige Bemessungsverfahren tatsächlich auch zum gesetzlich postulierten Ergebnis führt. Eine Kontrolle dieser Ergebnisse kann teilweise durch Rückkoppelung an tatsächlich bezahlte Mieten erfolgen.

Innerhalb der Bruttomethode können drei Verfahrensarten zur Einschätzung des Eigenmietwerts unterschieden werden, nämlich die ERMITTLUNG AUFGRUND VON VERGLEICHEN, die EINZELBEWERTUNGSVERFAHREN (Einschätzung nach objektiven Kriterien)

⁵⁵ Reimann / Zuppinger / Schärner, Kommentar, N 16 zu § 20 StG.

⁵⁶ Ausnahmen BS, GE, (ZH).

und die ERMITTLUNG AUFGRUND AMTLICHER LIEGENSCHAFTSWERTE. Zu beachten ist, dass in ein und demselben Kanton JE NACH ART DER EINZUSCHÄTZENDEN OBJEKTE verschiedene Verfahren zur Anwendung gelangen. Unterschieden wird i.a. zwischen Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum und selbstgenutzten Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus.

A. Einschätzung aufgrund von Vergleichen

Bei diesem Einschätzungsverfahren wird der Eigenmietwert durch Heranziehung ähnlicher vermieteter Objekte in vergleichbarer Lage ermittelt. Es sind drei Kantone, die sich für die Bemessung sämtlicher Objektsarten grundsätzlich zu dieser Methode bekennen.⁵⁷

Diese Methode wirft insbesondere bei der Einschätzung von Einfamilienhäusern Probleme auf, weil sich vermietete Vergleichsobjekte in nächster Nähe oft nicht finden lassen. M.a.W. ist dieses Ermittlungsverfahren vom Vorhandensein eines Mietmarkts abhängig.⁵⁸

B. Die Einzelbewertungsverfahren oder die Bewertung nach objektiven Kriterien

Die Einzelbewertungsverfahren beruhen letztenends ebenfalls auf vergleichsmethodologischen Prinzipien. Im Unterschied zur eigentlichen Vergleichsmethode, bei welcher vergleichbare Mietzinse direkt auf die einzuschätzenden Objekte angewendet werden, wird beim Einzelbewertungsverfahren vorerst ein durchschnittlicher Wertbetrag für ein quantifizierbares Einstufungskriterium (Raumeinheit, Zimmer) ermittelt, aufgrund dessen dann das Schätzungsobjekt bewertet wird. Dementsprechend werden auch verschiedene Methoden, näm-

⁵⁷ ZG, GR, GL.

⁵⁸ vgl. ZH-RB 1976, Nr. 40 = VGer. 16.12.76.

lich die Bewertung nach Raumeinheiten,⁵⁹ die Bewertung nach Normen je Zimmer und jene nach Richtobjekten unterschieden.⁶⁰ Zu erwähnen ist jedoch auch die vereinfachte Berechnung nach der Bettenzahl.⁶¹

Kurz zusammengefasst sind Einzelbewertungsverfahren wie folgt ausgestaltet: Anhand von nach Regionen oder Gemeinden und Mietobjekten gegliederten Mietzinstabellen wird ein Wertbetrag für die jeweilige Raum- oder Zimmereinheit ermittelt, aufgrund dessen sich der Mietwert des einzuschätzenden Objektes rechnerisch evaluieren lässt. Als weitere Beurteilungskriterien werden die örtliche Lage in der Gemeinde, das Erstellungsjahr, die Ausstattung, Luxuseinrichtungen wie Cheminée, Garagen, Fernsehantenne, Garten u.dgl. herangezogen. Diese Bewertungselemente werden i.d.R. mit Zu- bzw. Abschlägen in die Schätzung integriert. Die in den Kantonen zur Anwendung gelangenden Einzelbewertungsverfahren sind teils rudimentär, teils sehr differenziert ausgestaltet.

C. Amtliche Schätzungswerte als Ausgangswerte (Formelmethoden)

In diese Kategorie gehören diejenigen Verfahren, die als Ausgangspunkt einen Liegenschaftswert haben, wobei der Eigenmietwert einer Liegenschaft von ihrem Steuerwert oder synonym verwendeten Werten wie beispielsweise dem Kataster- oder dem amtlichen Schätzungswert abgeleitet wird.⁶² In den Kantonen SZ und LU stützt die Ermittlung auf dem Zeitbauwert. Interessant ist auch das in ZH

⁵⁹ z.B. SH, BE, AG.

⁶⁰ Für eine detaillierte Darstellung der Einzelbewertungsverfahren wird auf die Ausführungen zur direkten Bundessteuer verwiesen.

⁶¹ VS.

⁶² LU, UR, OW, AR, AI, TG, GR, TI, VD, VS, GE, SO, BL, BS, NW, SG, NE.

praktizierte Modell, bei dem der Eigenmietwert aus einem immer gleich bleibenden Wert, dem sog. Basiswert ermittelt wird.⁶³

II. DIE NETTOMETHODE

A. Wesen

Bemessungsprobleme ergeben sich insb. bei jenen Liegenschaften, bei denen der Anteil des ertragslosen Vermögens überdurchschnittlich hoch ist.⁶⁴ Dies trifft insbesondere auf Objekte zu, deren Sachwert gross, die Rentabilität jedoch von Anfang an klein ist. Gemeint sind Herrschaftshäuser, welche nach Lage, Grösse des Umschwungs, Bauweise und Einrichtungen ausgesprochene Liebhaberobjekte darstellen und i.d.R. ausschliesslich zur Eigennutzung oder als Vermögensanlage bestimmt sind. Die geringe Renditemöglichkeit solcher Objekte stellt auch den Grund dar, dass für solchen Liegenschaften kein Mietermarkt vorhanden ist, weshalb zu deren Einschätzung in wenigen Kantonen zur sog. Nettomethode Zuflucht genommen wird.

Bei der NETTOMETHODE wird auf Grund einer angemessenen Verzinsung des in die Liegenschaft investierten Eigenkapitals unmittelbar das steuerbare Nettoeinkommen aus der Liegenschaft festgestellt. Es wird anders gesagt errechnet, was der Eigentümer in seinem Grundstück versitzt. Das in die Liegenschaft investierte Eigenkapital entspricht im Erstellungszeitpunkt der Differenz zwischen den Anlagekosten und den die Liegenschaft belastenden

⁶³ vgl. hinten Darstellung des Kt. ZH; da der Ausgangswert hier immer gleich bleibt, kann der Eigenmietwert den veränderten Marktverhältnissen nur mittels Anhebung des Ansatzes angepasst werden.

⁶⁴ BGE 69 I 29.

Schulden,⁶⁵ in einem späteren Zeitpunkt dem um die Passivzinsen verminderten Verkehrswert.⁶⁶ Zuweilen gelangte auch der Steuerwert als Berechnungsgrundlage zur Anwendung.⁶⁷ Von dem sich ergebenden Nettomietwert können selbstverständlich Schuldzinsen und Liegenschaftskosten nicht mehr abgezogen werden. Die Liegenschaftsrechnung kann aus der Nettomethode immanenten Gründen nie negativ ausfallen, da der Eigenmietwert von vornherein dem sich ergebenden Aufwand gleichgestellt ist.⁶⁸

In der schweizerischen Veranlagungspraxis hat diese Bemessungsmethode jedoch nur geringe Bedeutung erworben und findet noch in BS und GE (Halbnettomethode) Anwendung. In einzelnen Kantonen wird die Nettomethode zur Kontrollrechnung des aufgrund der Bruttomethode ermittelten Eigenmietwerts verwendet.⁶⁹

B. Kritik

Im UNTERSCHIED ZUR BRUTTOMETHODE wird bei der NETTOBEMESSUNG nicht ein geschätzter Bruttoertrag dem Aufwand (Unterhaltskosten + Passivzinsen) eines Objektes gegenübergestellt. Bei der Nettomethode werden tatsächliche Kosten für Unterhalt und

⁶⁵ Reimann/Zuppinger/Schärrier, Bd.II, S. 247/248 N 16.

⁶⁶ vgl. hinten S. 145.

⁶⁷ Reimann/Zuppinger/Schärrier, Bd.II, a.a.O.

⁶⁸ Iseli, Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Wohnliegenschaften im zürcherischen Einkommenssteuerrecht und Grundstückgewinnrecht in ZBl 80 (1979), S. 196.

⁶⁹ Der EMW sollte der ortsüblichen Verzinsung des EK entsprechen Art.4 GR-VOzStG (BR 720.010); nach den Richtlinien der eidg. StV soll bei Einfamilienhäusern der zur Kontrollrechnung angewendete Zinssatz 3-4 % betragen (Richtlinien der eidg. StV für die Ermittlung des Mietwerts selbstgenutzter Liegenschaften vom 25.3.69).

Schuldzinsen einer fiktiven⁷⁰ Verzinsung des Eigenkapitals gegenübergestellt. Dass die Liegenschaftsrechnung nie ausgeglichen und schon gar nicht negativ ausfallen kann, ist von vorneherein als systemwidrig zu qualifizieren. Aus diesem, aber auch aus den nachfolgend genannten Gründen, ist diese Methode problematisch und deshalb auch nicht unbestritten geblieben:

Vorzuwerfen ist der Nettomethode dass sie die Aufwandseite zu wenig berücksichtigt. Dieser Faktor kann nämlich die sich schlussendlich ergebende Höhe des zu versteuernden Eigenmietwerts wesentlich beeinflussen. Während bei Anwendung der Bruttomethode regelmässig ein ansehnlicher Teil der Liegenschaftsrechnungen negativ ausfallen,⁷¹ ist ein negativer Eigenmietwert bei der Nettomethode ihrem Wesen nach schlichtweg nicht möglich. Die Nettomethode kann nämlich aus dem ihr zugrundeliegenden Berechnungsmodus die bei jeder Liegenschaft unterschiedliche Unterhaltskostenbelastung kaum berücksichtigen, was als Verstoss gegen Art.4 BV zu werten ist.⁷² Ohne weiteres ist nämlich möglich, dass bei zwei gleichwertigen Liegenschaften, welche nach der Nettobemessung auf denselben Mietwert eingeschätzt werden, unterschiedlich hohe Unterhaltskosten anfallen. Dieser Belastungsunterschied kann nun, obwohl er nach dem Reineinkommenssteuerprinzip Berücksichtigung finden sollte, nicht zum Abzug gebracht werden.

⁷⁰ vgl. Iseli, a.a.O., S. 196.

⁷¹ In BE wiesen vor der Eigenmietwerterhöhung für die Steuerperiode 83/84 25.8 % der vor 1947 und 43.5 % der nach 1947 gebauten Einfamilienhäuser Kostenüberschüsse auf, wobei hinzuzufügen ist, dass nach einer gesamtschweizerischen Erhebung der EStV über das Verhältnis der Mietwerte zu den Marktmieten in den Kantonen der Kanton BE eines der schlechtesten Ergebnisse erzielte (Protokoll zur Pressekonferenz der Finanzdirektion des Kt. BE vom 7.12.82, S. 2).

⁷² vgl. unveröff. Urteil des BGer. vom 21.12.79 i.S. S. ca. Kt. TG, FDK 1979 Nr. 25, S. 9.

Problematisch ist auch der von vorneherein nur für selbstgenutzte Grundstücke statuierte Ausschluss von negativen Liegenschaftsrechnungen, während denjenigen Grundeigentümern, die ihr Haus vermieten, Unterhaltskosten und Passivzinsen vollumfänglich vom Einkommen absetzen können. Das BGer. hat jedoch in einem unveröffentlichten Entscheid offengelassen, ob die Ungleichbehandlung von vermietenden und selbstnutzenden Grundeigentümern mit Bezug auf die Abzüge der Gewinnungskosten vor BV 4 standhält.⁷³

Als weiterer Kritikpunkt wäre der auf das Eigenkapital anzuwendende Verzinssatz zu nennen. Die Quote des Eigenkapitals kann im Extremfall von 0-100 % variieren. Der fehlende Realitätsbezug und die Verzerrtheit mancher Ergebnisse lässt sich hierbei nur erahnen.⁷⁴ Aus diesem Grunde wird der angewendete Zinssatz in der Praxis von Fall zu Fall je an die Höhe der Eigenkapitalquote angepasst. Eine derartige Regelung gibt jedoch Raum zu willkürlichen Interpretationen, welche die steuerliche Gleichbehandlung in Frage stellen. Dass die Berechnung nach der Nettomethode "zurückhaltend" vorgenommen wird, um die Besteuerung fiktiver Einkommen möglichst zu vermeiden, vermag auch nicht über die Gefahr hinwegzutäuschen, dass das in ihr enthaltene Kostendeckungsprinzip in Einzelfällen nicht trotzdem zur Besteuerung fiktiver Erträge führt.⁷⁵

⁷³ bger. Urteil vom 21.12.79 i.S. P.S. ca. Kt. TG, FDK 1979 Nr. 25, S. 10.

⁷⁴ Iseli in ZBl 80 (197) S. 196.

⁷⁵ vgl. ZH-RB 1962, Nr. 79 u. 1960, Nr. 86; vgl. unveröff. Urteil des BGer. vom 8.11.78 i.S. H ca. Kt. TG, FDK 1978 Nr. 30; "In Tat und Wahrheit geht die Nettomethode über die reine Kostendeckung hinaus, denn es ist kaum anzunehmen, dass viele Liegenschaften bis zum Höchstmass mit Fremdkapital belastet sind."

⁷⁶ Entscheide zur Anwendbarkeit der Nettomethode in ZH: RB

Im Kt. ZH,⁷⁶ wo diese Methode nunmehr keine Anwendung mehr findet, wurde der Zinssatz an das einzuschätzende Objekt angepasst, um auf diese Weise den angemessenen Eigenmietwert zu erhalten. Die Inkonsequenz dieser Methode lag nun eben darin, dass das Eigenkapital nach variablen Sätzen, die zudem meist unter den Fremdkapitalzinsen lagen, verzinst wurde. Wegleitend war einzig der Gedanke, dass der Eigenmietwert als "angemessen" erschien.⁷⁷

Koppelt man andererseits den anwendbaren Satz an den durch den Konjunkturverlauf bestimmten Marktzinssatz, sind erhebliche Sprünge des Eigenmietwertniveaus als Folge des Zinsverlaufs unvermeidlich. Insbesondere die geschilderte "Satz"-Problematik macht deutlich, wie mangelhaft und illusorisch die Nettobemessung des Eigenmietwerts ist.

Die notwendigerweise vorzunehmende Abgrenzung zwischen Objekten, für welche keine Vergleichsobjekte zur Ermittlung des Mietwerts zur Verfügung stehen und für die demnach die Nettomethode anwendbar sein soll, birgt weiter die Gefahr einer willkürlichen Handhabung in sich. Tatsächlich erscheint eine solche Abgrenzung kaum durchführbar. Wo soll denn die Grenze zwischen einem Einfamilienhaus und einer herrschaftlichen Villa gezogen werden ?

1933 Nr. 11 = ZBl 35/1934 S. 85; RB 1935 Nr. 22; RB 1941 Nr. 11; RB 1945 Nr. 13; RB 1946 Nr. 7 = ZR 45 Nr. 122; zur "Angemessenheit" der Rendite: RB 1958 NR. 9; RB 1962 Nr. 79.

⁷⁷ Iseli, a.a.O; in ZH-RB 1962 Nr. 79 wurde der gewählte Zinssatz zur EMW-Berechnung für die Grundstückgewinnsteuer wie folgt begründet: "Man wird den besonderen Verhältnissen (gemeint ist ein herrschaftliches Einfamilienhaus) am ehesten mit der Annahme gerecht, der geschätzte Mietwert müsse, nachdem daraus die Abgaben und Unterhaltskosten gedeckt worden sind, für das Eigenkapital eine Rendite von 2.5 % ergeben."

Ein so schwerwiegender Eingriff in die Gewinnungskostenabzugsrechte des Grundeigentümers erscheint dann auch, nur weil nach dem subjektiven Urteil des Veranlagungsbeamten die gewöhnlicherweise zur Anwendung gelangende Bewertungsmethode im Einzelfall nicht taugt, unverhältnismässig. Die Lage verbessert sich auch nicht dadurch, dass meist ein für den Eigentümer möglichst günstiger Satz verwendet wird,⁷⁸ oder dass die Nettomethode wie in BS nur nach Wahl des Steuerpflichtigen zur Anwendung gelangt. Eine milde Anwendung der Nettomethode beinhaltet im Gegenteil die Gefahr einer Benachteiligung derjenigen Grundeigentümer, die nicht nach diesem Verfahren bemessen werden.

Gegen die Nettomethode spricht weiter auch, dass nach der bger. Rechtsprechung der Eigenmietwert in den geschilderten Fällen ohnehin nach objektiven Kriterien zu schätzen ist. In jedem Bemessungsfall kommt es in erster Linie auf den Gebrauchswert einer Liegenschaft an, der sich in solch schwierigen Bewertungsfällen m.E. besser mittels einer Einzelbewertung evaluieren lässt.⁷⁹ Entscheidend kann also nicht sein, ob der Mietwert einer normalen Verzinsung des in die Liegenschaft investierten Eigenkapitals oder ihres Verkehrswerts entspricht.⁸⁰

Endlich sind Bedenken auch für den Fall anzumelden, dass die Nettomethode nicht in einem formellen Gesetz verankert ist.⁸¹ Man kann sich hierbei in der Tat fragen, ob dies nicht auf eine unzulässige Ausdehnung des Steuerobjekts auf dem Verordnungsweg herauskommt.⁸²

⁷⁸ vgl. ZH-RB 1962, Nr. 79.

⁷⁹ BGE 69 I 27.

⁸⁰ BGE 66 I 80.

⁸¹ Traf einst auf den Kt. ZH zu.

⁸² vgl. N 18.5.3. zu § 18, P.v.Rechenberg, Handkommentar zum StG des Kantons Graubünden,

2. KAPITEL

DIE FUER DIE ERMITTLUNG DES EIGENMIETWERTS RELEVANTEN SCHAETZUNGSWERTE

§ 28 Allgemeine Aspekte

Liegenschaftsschätzungen benötigen die Kantone primär nicht nur für die Bestimmung des Eigenmietwerts. Insbesondere für die periodische Vermögenssteuer, aber auch für die Veranlagung von Spezialsteuern¹ müssen Grundstücke bewertet werden. Die Behörden gehen hierbei nach Typisierungen und Näherungswerten vor, wobei die Schätzungsobjekte anhand einer sich ergebenden Kriterienskala eingestuft werden.

Es wurde festgestellt, dass der Grossteil der Kantone die Eigenmietwerte in Prozenten des Steuerwerts oder Komponenten desselben ausdrücken. Eine Untersuchung der kantonalen Eigenmietwertordnungen trägt deshalb einen doppelspurigen Charakter. In einem ersten Schritt ist auf das Grundstücksschätzungsverfahren einzugehen. Der zweite Schritt besteht darin, das Bemessungsverfahren, welches sich auf die besagten Liegenschaftswerte abstützt, darzulegen.

Im folgenden wird zum besseren Verständnis der im vierten Teil dieser Arbeit folgenden Uebersicht über die kt. Ermittlungsregelungen kurz auf das Wesen der periodisch ermittelten Liegenschaftswerte eingegangen.² Erklärt werden der Steuerwert, der

¹ Handänderungs-, Grundstückgewinnsteuer.

² Für eine umfassende rechtsvergleichende Darstellung siehe bei Schädler B.G., Vermögensteuerbewertung und Schuldenabzug bei Liegenschaften im Privatvermögen und landwirtschaftlichen

Realwert ((Zeit)bauwert + Landwert), der Ertragswert und der Verkehrswert.³

§ 29 Der Steuerwert als massgebender Wert

Der STEUERWERT⁴ einer Liegenschaft ist derjenige Wert, zu welchem eine Liegenschaft für die periodische Vermögenssteuer veranschlagt wird.⁵ Die Steuerwerte werden i.d.R. nicht direkt ermittelt, sondern gründen auf Hilfwerten, die meist in amtlichen Gebäudeschätzungen ermittelt werden.

Der Grossteil der Kantone definiert den Steuerwert einer überbauten Liegenschaft als Mittelwert zwischen Verkehrs- und Ertragswert. Andere kombinieren den Ertragswert mit dem Realwert. In ZH beispielsweise wird als Steuerwert der Verkehrswert einer Liegenschaft verwendet, der sich i.d.R. aus 1/4 Real- und 3/4 Ertragswert zusammensetzt.⁶

Die einzelnen Wertkomponenten werden von Kanton zu Kanton unterschiedlich ermittelt sowie gewichtet.⁷ Dies führt zu

Grundstücken. Die kantonalen Gesetzgebungen in rechtsvergleichender Darstellung und kritischen Behandlung der interkantonalen Praxis, Diss. Zürich 1972.

³ bzgl. Basiswert vgl. ZH.

⁴ Bei den nachfolgend aufgeführten Kantonen wird für Steuerwert ein Synonymausdruck verwendet: Amtlicher Wert (BE), Katasterwert (LU), amtlicher Steuerschätzungswert (UR), Liegenschaftsschätzungswert (SZ), Güterschätzungswert (NW), Katasterschätzungswert (FR, SO, BL, NE), Steuerschätzungswert (AR), amtliche Verkehrswertschätzung (SG).

⁵ Höhn, Steuerrecht, S. 245.

⁶ Aehnliche Regelung in AR, AI, SG.

⁷ Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert (ZG), nur Verkehrs-

beträchtlichen niveaumässigen Differenzen zwischen den Steuerwerten der einzelnen Kantone. Die Spanne zwischen Steuer- und Verkehrswert variiert in einzelnen Kantonen dann auch erheblich. Beispielsweise betragen die Steuerwerte in LU 60 %, in AI 50 %, im TG rund 80-90 % und in NW 65-100 %⁸ der zugehörigen Verkehrswerte einer Liegenschaft.⁹ Dies stellt auch den Grund dar, dass sich die Steuerwerte und die auf sie angewendeten Prozentansätze kaum eignen, eine grundsätzliche Aussage über das Wertniveau der Eigenmieten in einem bestimmten Kanton zu machen.

§ 30 Real-, Ertrags- und Verkehrswert

I. DER REALWERT

Der REALWERT, auch Sachwert genannt, entspricht der Summe von ZEITBAU- und BODENWERT. Bei Neubauten ist er i.a. identisch mit den Anlagekosten. Bei älteren Bauten entspricht der Bauwert den abgeschriebenen Neubaukosten im Zeitpunkt der Schätzung.

Sowohl bei älteren Gebäuden als auch bei Neubauten bildet der NEUBAUWERT die Ausgangsbasis für die Berechnung des Bau- oder Gebäudewerts. In den Kantonen beruhen die Neubauwerte teils auf den von den kantonalen Gebäudeversicherungsanstalten festgelegten Erstellungskosten eines Baus, teils auf den im Erstellungszeitpunkt tatsächlich angefallenen Baukosten, oder auch auf dem nach SIA-Normen zu Kubikmeterpreisen berechneten Rauminhalt.¹⁰ Wird

wert (AR), Mittel aus Ertrags- und Realwert (AR).

⁸ Art. 48 i.V.m. Art. 50 NW-StG.

⁹ vgl. Dokumentation.

¹⁰ A. Nekola, Besteuerung des Grundeigentums im Privatvermö-

der Neubauwert einer älteren Liegenschaft nach heutigen Baukostensätzen errechnet, muss vorneweg ein Abzug für den Fall erfolgen, dass die Altliegenschaft in punkto Ausbau und Komfort vom heutigen Qualitäts-Standard abweicht und die Bauweise nicht dem heutigen Stand der Technik entspricht.¹¹ Wird bei einer Altliegenschaft hingegen von den effektiven Erstellungskosten ausgegangen, muss ein Zuschlag für die inzwischen erfolgte Baukostenteuerung aufgerechnet werden.¹²

Vom so evaluierten NEUBAUWERT gelangt man unter Abzug der inzwischen eingetretenen Alters- und Geldentwertung zu dem für den REALWERT relevanten ZEITBAUWERT. Die Altersentwertung lässt sich aus dem effektiven Alter und der Lebenserwartungsdauer eines Gebäudes berechnen.¹³ Der Geldentwertung wird mit der im Zeitpunkt der Schätzung eingetretenen Aenderung des Baukosten-Indexes Rechnung getragen.¹⁴

Gleich verhält es sich mit dem LANDWERT. Dieser entspricht bei Neubauten ebenfalls dem vollen heutigen Verkehrswert. Da der Boden nicht wie das auf ihm erstellte Gebäude altert, könnte man vorerst meinen, der Bodenwert entspreche immer seinem Verkehrswert. In den Kantonen wird jedoch für die Berechnung des Realwerts überbauter Grundstücke der Landwert nur insoweit mit seinem vollen Verkehrswert gewichtet, als er der für die Ueberbauung notwendigen Landfläche entspricht. Diese entspricht der vom Gebäude selbst beanspruchten Fläche und dem normalen Umschwung, zu welchem i.d.R. Hof- und Gartenanlagen, Vorplätze, Parkplätze, Grenzabstände u.dgl. gehören. Der dieses Mass übersteigende Bodenteil

gen in der Schweiz, S. 205.

¹¹ W.Guldimann, Gesunder Wohnungsmarkt, ein nationales Anliegen, Basel 1971, S. 61.

¹² Guldimann, a.a.O., S. 61.

¹³ FORMEL: Wertminderung in % = Gebäudealter X 100 / Lebensdauer.

¹⁴ Hägi, a.a.O., S. 73.

wird in der Praxis gesondert mit einem niedrigeren Satz¹⁵ oder als landwirtschaftlich genutztes Land veranschlagt.¹⁶ Begründet wird dieses Vorgehen damit, dass ein Auseinanderschere von Real- und Ertragswert vermieden werden soll. Der so kreierte "wirtschaftlich tragbare" Wert ist der sogenannte "relative Landwert", mit dem der Boden auf einen Betrag zwischen dem Wert im Zeitpunkt der Gebäudeerstellung und dem heutigen Verkehrswert eingeschätzt wird.¹⁷ Theoretisch begründen lässt sich der "relative Landwert" wie folgt:

Eine Neuüberbauung hat immer dann eine maximale Ausnützung des Landes zur Folge, wenn sie das zonenbedingte höchstzulässige Mass erreicht. Mit zunehmendem Alter der Liegenschaft nimmt die Ausnützung des Bodens fortlaufend ab, da als Folge der Altersentwertung der absolute Landwert nur teilweise verzinst wird. Der effektiv erzielbare Ertrag ist kleiner als der Ertrag, der erwirtschaftet werden könnte, wenn ein neuer, dem Zeitpunkt der Bewertung angepasster Bau errichtet würde, welcher zudem die höchstmögliche Ausnützung der zulässigen Ueberbauung erreichte.

Der relative Landwert wird in Prozenten des absoluten Bodenwerts ausgedrückt. Die Quote sinkt bei 30-jährigen Liegenschaften auf 50 % und bleibt bis zu einem Gebäudealter von 70 Jahren unverändert. Je mehr sich nun die Liegenschaft dem Abbruchstadium nähert, desto mehr nähert sich der relative wieder an den absoluten Landwert, was in der sich ergebenden Möglichkeit einer Neuüberbauung begründet liegt.¹⁸

¹⁵ Z.B. TG: Anrechnung zu 50 % des Verkehrswerts (Art. 1, Abs. 1 i.V.m. Art. 27, Abs. 1 VO betr. die Steuereinschätzungen der Liegenschaften vom 4. März 81). In GE darf der zugerechnete Landwert höchstens 1/5 des Bauwerts betragen (Art. 18 GE-LCP); vgl. auch hinten BS, Entscheid der StK vom 5. März 75.

¹⁶ A. Nekola, a.a.O., S. 209.

¹⁷ Hägi, Die Bewertung von Liegenschaften, 5. Aufl., S. 110.

¹⁸ vgl. Hägi, a.a.O., S. 110 ff.

III. DER ERTRAGSWERT

Als Ertragswert eines Objektes gilt die Summe aller zukünftigen, auf den Schätzungszeitpunkt diskontierten Erträge.¹⁹ Konkret errechnet sich der Ertragswert bei Grundstücken aus dem effektiven oder geschätzten Bruttomietwert bzw. -wert, ohne Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Passivzinsen sowie der Lasten. Der sich ergebende Betrag wird mit einem Zinsfuß kapitalisiert, welcher im Minimum 1 1/2 % und im Maximum 3 % höher liegt, als der ortsübliche Durchschnittszinssatz für erste und zweite Hypotheken.²⁰ I.a. beträgt der in den Kantonen angewendete Kapitalisierungssatz 4.5-10 %.²¹

Der Ertragswert drückt die eigentliche, in die Zukunft projizierte Ertragsfähigkeit einer Liegenschaft aus und muss nicht notwendigerweise dem tatsächlichen Rohertrag entsprechen. Ergebnisse, die auf persönliche Verhältnisse des Steuerpflichtigen zurückzuführen sind, wie z.B. Vorzugsmieten und überdurchschnittlich hohe oder tiefe Erträge, die mit den gebotenen objektiven Möglichkeiten nicht übereinstimmen, werden nicht berücksichtigt.²²

Der Ertragswert wird unmittelbar durch Veränderungen des Lebenskostenindex beeinflusst und wird bei Schätzungsrevisionen regelmässig angepasst. Ist die Liegenschaft nicht vermietet, wird der Bruttomietwert aufgrund von Vergleichswerten oder Erfahrungszahlen geschätzt.²³

¹⁹ Hägi, a.a.O., S. 114.

²⁰ Hägi, a.a.O., S. 118.

²¹ FORMEL: Ertragswert = (Mietwert X 100) : Kapitalisierungsfaktor.

²² Nekola, a.a.O., S. 201.

²³ Nägeli, Handbuch des Liegenschaftsschätzers, 2.Aufl., Zürich 1980, S. 49.

III. DER VERKEHRSWERT

Unter dem Verkehrswert eines Objektes versteht man den Preis, der unter normalen Verhältnissen bei einem Verkauf erhältlich wäre. Bei Liegenschaften ergibt sich dieser aus dem Vergleich mit Preisen, die aus Verkäufen von ähnlichen Grundstücken in der Nachbarschaft erzielt wurden.²⁴ Ausser Betracht fallen für die Ermittlung hierbei Spitzen- sowie Liebhaberpreise, aber auch Tiefstpreise.

Häufig fehlen jedoch zuverlässige Vergleichspreise, weshalb für die Ermittlung des Verkehrswerts auf Hilfswerte wie den Real- und Ertragswert zurückgegriffen wird.²⁵ I.d.R. werden 2 X der Ertragswert und 1 X der Anlagewert addiert und die Summe durch 3 dividiert.²⁶

²⁴ Art. 2, GR-Schätzungsreglement (RB 850.120).

²⁵ Hägi, a.a.O., S. 182 ff; vgl. auch GR hinten, Art. 32 f. Schätzungsreglement, RB 850.120.

²⁶ Guldemann, a.a.O., S. 61.

3. KAPITEL

DIE GEWINNUNGSKOSTEN

§ 31 Der Unterhaltskostenabzug

I. VORBEMERKUNGEN

Für den Eigenheimbesitzer sind die zugelassenen Abzüge für Liegenschaftsunterhaltskosten und Passivzinsen von ebenso grosser Bedeutung, wie die Ermittlung des Eigenmietwerts selbst. Von Interesse für ihn ist m.a.W. der Betrag, welcher ihm schlussendlich als Netto-Eigenmietwert dem Einkommen aufgerechnet wird, weshalb im folgenden kurz auf die einschlägige Abzugsregelung einzugehen ist.

II. DIE AUF DIE LIEGENSCHAFT ENTFALLENDEN UNTERHALTSKOSTEN¹

A. Die abzugsfähigen Unterhaltskosten

Nach dem Prinzip der Gesamtreineinkommenssteuer können vom Bruttoeinkommen sämtliche zur Erzielung desselben gemachten Aufwendungen abgezogen werden. Zu den abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten gehören die laufenden Betriebskosten und Abgaben (Heizung, Beleuchtung u. dergl.), wie auch die Instandstellungskosten (allg. Reparaturen wie Tapezieren, Dachreparaturen etc.). Da laufende Reparaturen i. a. nicht genügen, um den Wert eines Gebäudes zu wahren, müssen in grösseren Zeitabständen auch umfassende Renovationen vorgenommen werden, deren Kosten auch vom Einkommen absetzbar sind. Sämtliche genannten Aufwendungen müssen dazu dienen, den Wert der Liegenschaft zu erhalten. Nicht abzugsfähig sind hingegen wertvermehrende Aufwendungen.²

Ein Abzug für Verwaltungskosten kommt für den selbstnutzenden Grundeigentümer nicht in Betracht. So kann z. B. der Wert eigener Gartenarbeiten nicht abgezogen werden.³ In zeitlicher Hinsicht können die Abzüge in derjenigen Bemessungsperiode vorgenommen werden, in welcher die korrelierenden Aufwendungen angefallen sind.⁴ Mit wenigen Einschränkungen in einigen Kantonen können diese Beträge vom Gesamteinkommen des Steuerpflichtigen abgesetzt werden.

¹ Literatur: Reber H. J., Die abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten, StR 13 (1958) S. 523; Dürr K., Die Unterhaltskosten von Grundstücken im Schweizerischen Steuerrecht; in Bau und Boden, Nr. 3, Bern 1957.

² Höhn, Steuerrecht, S. 202.

³ Höhn, Steuerrecht, S. 201.

⁴ Nekola, S. 173.

B. Die Pauschalierung der Unterhaltskosten

Beinahe ausnahmslos lassen die Kantone aus verfahrensökonomischen Gründen PAUSCHALIERTE ABZÜGE für die Unterhaltskosten zu, wobei die Pauschale in Prozenten des Bruttomietwerts ausgedrückt wird.⁵ Der Steuerpflichtige hat hierbei das Recht, den für ihn günstigsten Abzugsmodus zu wählen. Die Regelung des pauschalierten Unterhaltskostenabzugs bei Wohnliegenschaften ist in den Kantonen unterschiedlich geregelt. Neben der Höhe der Pauschale sind die Restriktionen betreffend die Verbindlichkeit der Wahl des Abzugsmodus von Bedeutung. Diese sollen verhindern, dass ein Hauseigentümer bei Anfall grösserer Reparaturen den effektiven Kostenabzug wählt, in Jahren jedoch, in denen die tatsächlichen Unterhaltskosten tiefer liegen als die zugelassene Pauschale, die Wahl auf die Pauschale fällt. Die Pauschalen beruhen auf Erfahrungszahlen für die durchschnittlich über einen längeren Zeitraum anfallenden Unterhaltskosten, weshalb ein ständiger Wechsel dem Sinn des Pauschalabzugs widersprechen würde. Mehr als die Hälfte der Kantone richtet sich nach der von der eidg. Steuerverwaltung vorgeschlagenen Doppellösung,⁶ gemäss derer diejenigen Kantone, welche die Wahl zwischen der Pauschale und dem Effektivkostenabzug für jede Periode neu zulassen wollen, niedrigere Pauschalen gestatten sollen, als diejenigen Kantone, die den Steuerpflichtigen eine bestimmte Zeit lang an den einmal gewählten Abzugsmodus gebunden wissen wollen.

Die Mehrheit der Kantone lässt die Wahl des pauschalierten Abzugs nur zu, wenn der Steuerpflichtige gewisse objektive Voraussetzungen erfüllt. So wird die Pauschale ausgeschlossen, wenn der Steuerpflichtige buchführungspflichtig ist,⁷ der Steuerwert sämtlicher Liegenschaften des Steuerpflichtigen einen bestimmten Betrag übersteigt,⁸ bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens

⁵ Ausnahmen TI, BS, GE (Halbnettomethode).

⁶ vgl. hinten S. 188, Ausführungen zur direkten Bundessteuer.

⁷ NE, AI, ZG.

⁸ VS.

und verpachteten Grundstücken,⁹ der Rohertrag einer Liegenschaft eine bestimmte Höhe übersteigt,¹⁰ bei einer bestimmten Anzahl Wohnungen des Steuerpflichtigen,¹¹ und schliesslich, wenn eine Liegenschaft ein bestimmtes Alter noch nicht erreicht hat.¹² Keine derartigen Beschränkungen sehen fünf Kantone vor.¹³

§ 32 Der Schuldzinsabzug

I. ALLGEMEINES

In den meisten Kantonen wird die Gesamtheit der Hypothekarzinsen uneingeschränkt zum Abzug zugelassen. Abzugsfähig sind nur effektiv geschuldete und auch bezahlte Zinsen auf dem Fremdkapital.¹⁴ In der Praxis der Kantone finden wir ab und zu Abzugsbeschränkungen, die insbesondere den selbstnutzenden Liegenschaftsbesitzer tangieren. Mit der Problematik des sog. NEGATIVEN EIGENMIETWERTS, welche nicht nur mit dem Schuldzins- sondern auch mit dem Unterhaltskostenabzug zusammenhängt, möchte ich mich im folgenden auseinandersetzen.

⁹ ZH.

¹⁰ TG, SG, SH, SZ.

¹¹ AG, SO, NW.

¹² GR.

¹³ JU, VD, BL, FR, GL.

¹⁴ vgl. A. Nekola, S. 180 ff.

II. NEGATIVE EIGENMIETWERTE

Negative Eigenmietwerte entstehen bei einem Ueberschuss der Aufwendungen über den Bruttomietwert. Mit Ausnahme von 6 Kantonen werden negative Liegenschaftsrechnungen unbeschränkt zur Verrechnung mit dem übrigen Einkommen zugelassen.

Eigentliche Einschränkungen für negative Liegenschaftsrechnungen finden sich in GL, wo solche nur im Fall von Grossreparaturen an der betr. Liegenschaft erlaubt sind. In GE und TI ist eine Minus-Bilanz mit dem Gesamteinkommen nur verrechenbar, wenn sie auf eine hohe hypothekarische Belastung rückführbar ist. Anders in OW, wo der Bruttomietwert nach oben korrigiert wird, falls sich ein dauernder Minus-Ertrag auf eine dauernde, zu hohe hypothekarische Belastung zurückführen lässt. In UR ist ein negativer Ertrag nur gestattet, wenn die Berechnung auf tatsächlichen Mieterträgen und effektiven Unterhaltskosten beruht, womit der Eigenheimbesitzer negative Eigenmietwerte zum vornherein von der Steuer nicht absetzen kann. Schliesslich ist noch BS zu nennen, wo Passivzinsen selbstverständlich nur abgesetzt werden können, falls der Steuerpflichtige die Bruttomethode gewählt hat.¹⁵

In diesem Zusammenhang sind auch jene Kantone zu nennen, die keine eigentlichen Abzugsbeschränkungen, jedoch den Bruttomietwert so hoch bemessen haben wollen, dass er i.d.R. mindestens der Summe der Schuldzinsen und Unterhaltskosten beträgt.¹⁶

Man kann sich in diesem Punkt nun schlicht auf den Standpunkt stellen, das Eigenheim sei dem Eigentümer mindestens so viel Wert, wie er dafür an Zinsen und Unterhaltskosten zahlt.¹⁷ Allerdings lässt sich eine solche Betrachtungsweise mit dem System der Gesamtreineinkommenssteuer kaum vereinbaren. Ertrag und Aufwand

¹⁵ vgl. Dokumentation.

¹⁶ BS, GE, OW, NE, SH, ZG, GR (vgl. Dokumentation)

¹⁷ H. Buob, Pro und Contra Nutzungsbesteuerung in "Betriebs-Berater", Zeitschrift für Recht und Wirtschaft, Nr. 28, 10. Okt. 1983, S. 1785.

sind prinzipiell zwei verschiedene und insbesondere voneinander unabhängige Grössen, die nicht in einem Abhängigkeitsverhältnis zueinander gebracht werden können. Am Beispiel einer Gesetzesrevision im Kanton TG möchte ich die Problematik solcher Beschränkungen kurz erläutern.

Nach § 15 TG-StG wird der Eigenmietwert grundsätzlich auf 6 % des Liegenschaftssteuerwerts festgelegt. Gemäss § 19 StG können Zinsen und Unterhaltskosten von Liegenschaften ohne Einschränkungen vom Bruttoeinkommen abgesetzt werden. Am 9.Okt.1978 fügte der RR des Kt. TG dem § 17 der Steuerverordnung zum StG folgenden dritten Absatz an:

"Der Gesamtertrag aus Liegenschaften, welche ganz oder zur Hauptsache für eigene Zwecke des Pflichtigen bestimmt sind, ist bei der Anwendung pauschalierter Unterhaltskosten nicht geringer einzuschätzen als die Gesamtsumme der zum Abzug zugelassenen Schuldzinsen und Unterhaltskosten. Der gleiche Grundsatz gilt bei der Anwendung effektiver Unterhaltskosten, doch kann in diesem Fall ein sich zufolge hoher Unterhaltskosten ergebender Ausgabenüberschuss ausnahmsweise und vorübergehend mit dem übrigen Einkommen verrechnet werden."

Die neue Regelung gemäss § 19. Abs.3 VOzStG lief nun darauf hinaus, dass Grundeigentümer mit höheren Unterhaltskosten und Zinsen einen höheren Eigenmietwert zu versteuern hatten, als Eigentümer, deren Liegenschaft weniger belastet war. M.a.W. wurden die Veranlagungsbehörden ermächtigt, den aufgrund der gewöhnlicherweise zur Anwendung gelangenden Bewertungskriterien ermittelten Eigenmietwert bis zum Betrag der Schuldzinsen und Unterhaltskosten zu erhöhen.¹⁸ Das BGer. gelangte in dieser Frage

¹⁸ Bereits vor der Einführung des neuen Absatzes gingen die TG-Steuerbehörden nach einer ähnlichen Veranlagungspraxis vor, welche durch das BGer. bereits als verfassungswidrig gerügt worden war (unveröffentlichtes Urteil des BGer. vom

zum Schluss, dass vorliegend wesentlich gleiche Verhältnisse ungleich behandelt würden. Die rechtsgleiche Behandlung aller Eigentümer, die ihr Haus selber bewohnen, wurde als erstrangig betrachtet, was zur Aufhebung der bestrittenen Regelung durch das BGer. führte.¹⁹

Befürwortend für eine Abzugsbeschränkung kann allenfalls die steuerrechtliche Stellung des Eigentümers zum Mieter ins Feld geführt werden, wonach der Mieter selbst dann keine Wohnkosten vom Einkommen abziehen kann, wenn der Mietzins, den er bezahlt, übermässig hoch ist. Zu diesem Argument führte das BGer aus, "Die rechtliche Stellung des Mieters unterscheide sich insofern von derjenigen des Eigentümers, als jener, wenn er sich seines schlechten Geschäfts bewusst wird, den Vertrag in der Regel innert recht kurzer Frist kündigen und daher den übermässigen Wohnkosten entgehen könne, während ein zu teuer gekauftes oder aus irgendeinem Grund entwertetes Haus nicht oder nur mit Verlust veräusserbar sei, so dass der Eigentümer den übermässigen Wohnkostenanteil nicht in gleicher Weise vermeiden könne."²⁰

Der beanstandete Absatz sah auch eine Ungleichbehandlung von Eigentümern vor, die ihr Haus selber bewohnen im Verhältnis zu denen, die ihr Haus vermieten. In der Tat galten nach dieser Regelung die Abzugsbeschränkungen nur für selbstnutzende Eigentümer, während der Vermieter anfallende Unterhaltskosten und Passivzinsen vollumfänglich hätte abziehen können. Die Frage, ob die verglichenen Verhältnisse so ungleich sind, so dass eine ungleiche Behandlung auch gerechtfertigt wäre, ist vom BGer. offen gelassen worden.²¹

8.11.1978 i.S. H. ca Kt. TG, FDK 1978 Nr. 30.

¹⁹ unveröff. E. des BGer. vom 21.12.1979 i.S. S. ca. Kt. TG., FDK 1979 Nr. 25, S. 9.

²⁰ unveröff. E. des BGer. vom 21.12.1979 i.S. S. ca. Kt. TG, FDK 1979 Nr. 25, S. 9.

²¹ unveröff. Urteil des BGer. vom 21.12.79 i.S. S. ca. Kt. TG, FDK 1979 Nr. 25, S. 9.

Ein wesentlicher Unterschied kann bei diesem Vergleich m.E. zumindest darin erblickt werden, dass im Vermietungsfalle effektive Erträge fließen, während im Eigennutzungsfall der Mietwert das Ergebnis einer Schätzung mit all den uns bereits bekannten Nachteilen darstellt.

4. KAPITEL

BEMESSUNGSMETHODEN BEI UNTERSCHIEDLICHEN WOHNOBJEKTEN

§ 33 Methodenpluralismus bei der Einschätzung unterschiedlicher Wohnobjekte

In 12 Kantonen wird der Eigenmietwert je nach Zugehörigkeit des Einschätzungsobjekts zu einer bestimmten Eigenheimkategorie nach unterschiedlichen Methoden ermittelt. Begründet wird diese differenzierte Bemessung damit, dass bei der einen Eigenheimart, so insbesondere beim Stockwerkeigentum und vielmehr noch bei der vom Eigentümer genutzten Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus regelmässig geeignete Vergleichsobjekte vorliegen, womit der Eigenmietwert aufgrund der Vergleichsmiete evaluiert werden kann; dies im Unterschied zum Einfamilienhaus, für das ähnliche vermietete Objekte nicht so leicht gefunden werden können.

Der Methodenpluralismus hat sich in den Kantonen teils in der Praxis ausgebildet, teils wurde er auf dem Verordnungsweg eingeführt. Er stützt sich jedoch nie direkt auf gesetzgeberische Erlasse, was sich unter Umständen als steuerrechtlich problematisch erweisen kann. Nach der Rechtsprechung des BGer. dürfen öffentliche Abgaben nur aufgrund und im Rahmen eines Gesetzes im formellen Sinne erhoben werden.¹ Es liegt aber in der Natur der Steuergesetzgebung, dass sie sich darauf beschränken muss, die Grundregeln für die Einschätzung aufzustellen. Die Konkretisierung des Gesetzesinhaltes hat jedoch durch Verordnungen und Dienstansweisungen zu erfolgen. Soweit eine Verordnung lediglich gesetzliche Bestimmungen genauer umschreibt, verletzt sie das Prinzip der

¹ BGE 103 Ia 243, 97 I 347.

Gewaltentrennung nicht. Unter diesem Aspekt muss m.E. eine UNBEDINGTE NOTWENDIGKEIT zur Statuierung verschiedener Bemessungsarten für "unterschiedliche" Eigentumsarten vorliegen. Es ist dann auch die Warte der Rechtsgleichheit, aus der die differenzierende Bemessungspraxis verschiedentlich kritisiert wurde.

Unbestrittenermassen führt die Vergleichsmethode, beispielsweise im Kt. ZH, zu höheren Bewertungsergebnissen, als die Formelmethode. Eine dogmatische Differenzierung zwischen "Häusern" und "Wohnungen" schliesst deshalb unweigerlich die Gefahr einer rechtswidrigen Ungleichbehandlung mit ein.² Eine Untersuchung der kantonalzürcherischen StV hat jedoch gezeigt, dass gewichtige, insbesondere im veranlagungstechnischen Bereich liegende Gründe einen Methodendualismus unumgänglich machen. So wurde festgestellt, dass bei EFH kein für die Eigenmietwertschätzung geeigneter Mietmarkt vorhanden ist, weil tatsächlich nur wenige EFH vermietet sind. Dazu kommt die sehr unterschiedliche Ausgestaltung der Mietverträge. Je nach Mietverhältnis muss für den Liegenschafts- und Gartenunterhalt, für Kehrichtgebühren u.dgl. von Fall zu Fall der Vermieter oder der Mieter aufkommen. Unter diesen Voraussetzungen wird die Ermittlung repräsentativer Mieten erschwert wenn nicht gar verunmöglicht, womit die Anwendbarkeit der Vergleichsmethode auf EFH entfällt.³

Eine Alternative zur Vermeidung eines Methodenpluralismus läge nun theoretisch auch darin, Eigentumswohnungen wie EFH nach einer Formelmethode einzuschätzen. Aus veranlagungsökonomischer Sicht wäre dieser Methode zum vornherein den Vorzug zu geben. Die Einschätzung von Eigentumswohnungen aufgrund des nach Stockwerkquoten aufgeteilten Basiswertes stellt jedoch aus folgenden Gründen keine praktikable Lösung dar. Die Eigentumsquoten werden bei der Konstituierung der Stockwerkeigentümergeinschaft

² Iseli R., Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Liegenschaften im zürcherischen Einkommens- und Grundstücksgewinnrecht, in ZBl 80 (1974) S. 202 f.

³ Mtgl. der StV des Kt. ZH.

vom Begründer festgelegt,⁴ was zur Folge hat, dass diese sehr oft willkürlich normiert werden. Teilweise sind die Etagen mit unterschiedlichen Quoten ausgestattet. Auch wurde festgestellt, dass die vom Begründer für sich beanspruchte Attikawohnung zu seinen Gunsten mit einer tieferen Quote belegt wurde. Die im Grundbuch eingetragenen Wohneigentumsquoten entsprechen somit oft nicht der effektiven Nutzungsfläche der betreffenden Wohnungen, weshalb sie als nicht repräsentativ und ungeeignet für die Einschätzung des Eigenmietwerts betrachtet werden müssen.⁵ Als praktikable Lösung für Eigentumswohnungen bleibt somit einzig die Einzelbewertung oder ein Vergleichsverfahren⁶ übrig.

Mit dem Methodenpluralismus muss jedoch in Kauf genommen werden, dass zwischen den parallel zur Anwendung gelangenden Ermittlungsverfahren erhebliche niveaumässige Unterschiede hinsichtlich der erzielten Mietwerte resultieren, was zur Folge hat, dass die Sicherstellung einer gleichmässigen Besteuerung nur mittels einer generellen Korrektur der Mietwerte auf ein für sämtliche Wohneigentumsarten durchschnittliches Niveau erreicht werden kann.⁷ Es ist demnach Sache der Praxis, den Methodendualismus so auszugestalten, dass damit dem Gleichbehandlungsgebot genügend Rechnung getragen wird. Verfehlt ist unter den dargelegten Umständen die Meinung, dass die Rechtsgleichheit unter Wohneigentümern nur dann optimal gewährt ist, wenn ausschliesslich eine Bemessungsmethode zur Anwendung gelangt.⁸

⁴ ZGB Art. 712d f.

⁵ vgl. hinten ZH.

⁶ vgl. BGE 103 Ia 112: "Der wahre Mietwert einer Liegenschaft lässt sich unzweifelhaft am besten bestimmen, wenn von den Mietzinsen ähnlicher, vermieteter Wohnungen der nämlichen Ueberbauung ausgegangen wird."

⁷ vgl. hinten ZH.

⁸ vgl. Iseli, a.a.O.

Auch nach der Rechtsprechung stellt die Tatsache, dass bei Stockwerkeigentum, im Gegensatz zu den bei EFH vorliegenden Bedingungen, Mietmarktverhältnisse vorliegen, die eine Anwendung der Vergleichsmethode⁹ zulässt, ein Umstand dar, der "aus der Sicht der Rechtsgleichheit unterschiedliche Schätzungsmethoden erlaube."¹⁰ Zu dem im Kt. ZH angewendeten Methodendualismus hat das BGer. ausgeführt, dass wenn "aus der objektiven Tatsache des Fehlens vergleichbarer Mietobjekte bei Einfamilienhäusern bei der Schätzung des anrechenbaren Mietwerts von Einfamilienhäusern eine andere Methode angewendet werde als beim Stockwerkeigentum, dann werde nicht Gleiches ungleich, sondern Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt."¹¹

Aus diesen Darlegungen ist zu folgern, dass trotz der veranlassungstechnischen Notwendigkeit eines Methodendualismus strikt auf die Gleichbehandlung aller Wohneigentümer zu achten ist. Eine Benachteiligung der Eigentümer von Stockwerkswohnungen gegenüber denjenigen von Einfamilienhäusern kann unter keinen Umständen in Kauf genommen werden,¹² womit ein Methodenpluralismus allemal mit der Rechtsgleichheit nur zu vereinbaren ist, falls seine Anwendung unterschiedliche Ergebnisse mit zureichender Gewähr ausschliesst.

⁹ ASA 1978/79 S. 336 ff.

¹⁰ ZH-RB 1976, Nr. 40.

¹¹ ASA 1978/79 S. 336 ff. = BGer. 29.6.1977.

¹² vgl. BGE 103 Ia 112.

§ 34 Die unterschiedlichen Wohnobjekte

I. EINFAMILIENHÄUSER

A. Durchschnittliche Einfamilienhäuser

Mit Ausnahme derjenigen Kantone, welche für sämtliche Wohneigentumskategorien ein Einzelbewertungsverfahren¹³ oder ein Vergleichsverfahren durchführen, werden Einfamilienhäuser i.d.R. in Prozenten des Steuerwerts veranlagt.

Bei der Einschätzung von Einfamilienhäusern insb. hervorzuheben ist, dass der Unterschied des Nutzungswerts im Vergleich zum Stockwerkeigentum in der Bewertung deutlich zum Ausdruck kommen sollte; dies aus dem Grunde, weil auch ein Mieter gerade in der heutigen Zeit gerne bereit ist, für das Wohnen im eigenen Haus und für einen eigenen Garten einen höheren Mietzins zu bezahlen.¹⁴ Dieser Unterschied kommt aber bei der Bewertung nach der reinen Formelmethode nicht in allen Fällen genügend zum Ausdruck. Abhilfe kann hier nur mittels einer kombinierten- oder einer Mischmethode oder mittels Zuschlägen für die einem Einfamilienhausbesitzer zukommenden Vorteile geschaffen werden.¹⁵

B. Herrschaftshäuser und luxuriöse Villen

Eine gesonderte Behandlung erfahren solche Objekte, weil sie sich doch wesentlich vom Durchschnittstypus des Einfamilienhauses unterscheiden und zwar hinsichtlich der Bauart, der Ausstattung

¹³ BE, GL, ZG, FR, SH, SO.

¹⁴ Reimann/Zuppinger/Schärrer, Kommentar, II. Band, S. 249 N 22 u. BS-VGE vom 15.5.1970 i.S. R., S. 4 f.

¹⁵ vgl. vorn S. 135 ff. und hinten 181 ff.

der Gebäude und der Gartenanlagen (Grosszügige Umschwünge).¹⁶ In solchen Fällen sollte jeglicher Schematismus wie bei der einfachen Aufrechnung eines Prozentbetrages des Steuerwerts vermieden werden,¹⁷ weil eine solche Einschätzung diesem Spezialtatbestand nicht gerecht wird und oft zu falschen Ergebnissen führt. So handelt es sich auch meistens um für Selbstnutzungszwecke erstellte Liebhaberobjekte, für die ein Mietmarkt fast nicht besteht. Der Mietwert bzw. Mietzins einer solchen Liegenschaft steigt dann auch nicht gleichmässig mit der Zunahme ihrer Grösse und ihres Wertes. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Wohnkomfort durch luxuriöse Einrichtungen angehoben wird.

Bei Villen dürfen demnach Sonderausstattungen, wie Holzböden, Marmortreppen, die Verwendung von Baumaterialien bester Qualität, die gepflegte Ausführung und eine gute Raumdisposition und sonstiger Luxus, welcher sich ganz auf den Anlagewert durchschlägt, nur beschränkt und insofern berücksichtigt werden, als ein Dritter in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen bereit wäre, dafür einen entsprechenden Mietzins zu bezahlen.¹⁸ Würde man die Eigenmietwertbemessung in diesen Fällen auf Liegenschaftsschätzungen bzw. auf die Formel-Methode stützen, müsste vorerst das ertragslose Vermögen¹⁹ ausgeschieden werden,²⁰ um einen angemessenen Ausgangswert zu erhalten. Dieser Weg erscheint aber kaum praktikabel. Von der EStV wird für solche Objekte dann auch die Einzel-

¹⁶ Känzig, Art. 21., Abs. 1, lit. b N 94.

¹⁷ BGE 103 Ia 501.

¹⁸ Richtlinien der EStV zu Ermittlung des Eigenmietwerts, a.a.O., S. 6.

¹⁹ Ueber den Normalbedarf hinausgehende Ausstattungen und der Aufwand für persönliche Liebhabereien (BGE 69 I 24 f.; ASA 15 (1946/47) S. 361 f.; ASA 15 (1946/47) S. 438 f.).

²⁰ Die Unterhaltskosten des ausgeschiedenen, ertragslosen Vermögens dürfen in diesem Fall selbstverständlich nicht vom Einkommen abgezogen werden (Richtlinien der EStV, a.a.O., S. 6).

bewertung nach Raumeinheiten empfohlen.²¹ Den nach einem Einzelbewertungsverfahren ermittelten Werten kommt m.E. auch die geforderte Transparenz zu.

Wird nach der Vergleichsmethode auf ortsübliche, jedoch dem zu bewertenden Objekt nicht gerecht werdende Mietpreise abgestellt, kann ein angemessener, pauschaler Luxusaufschlag vorgenommen werden.²² Auch können Einzelzuschläge für jeden Luxusfaktor erfolgen, wobei teilweise sehr minuziös pro Flächeneinheit gerechnet wird.²³

In einzelnen Kantonen bestehen gewisse Höchstgrenzvorschriften für die Eigenmietwerte. In ZH wird beispielsweise die Eigenmiete selbstgenutzter Einfamilienhäuser, die den für die betreffende Region geltenden Höchstansatz übersteigt, für die Einkommenssteuer teilweise reduziert.²⁴ Erwähnt sei hier auch noch die Regelung in BS, wo die Eigenmietwerte generell den Betrag von Fr.50'000.-- nicht übersteigen können.

Das BGer. hat im Zusammenhang mit Liegenschaften, für die keine Vergleichsobjekte vorliegen, den Begriff des sog. ZUMUTBAREN MIETZINSES entwickelt. Bei dieser Berechnungsweise wird einerseits der Mietzins evaluiert, den ein Vermieter nach orts-

²¹ Die EStV ist ebenso bereit, auf kantonale Liegenschaftenschätzungen basierende Eigenmietwerte zu verwenden, falls diese nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt wurden (Richtlinien, a.a.O., S. 6).

²² Masshard, Wehrsteuer, N 31 zu Art. 21, Abs. 1, lit. b.

²³ FR: Zuschlag von Fr. 0.50/m² für Gartenlauben, Loggias und gedeckte Terrassen, Fr. 4.--/m² für Schwimmbäder. Für eine Doppelgarage (hintereinander) Fr. 80.--, für eine Doppelgarage (nebeneinander) Fr. 100.--. Es handelt sich hier um monatliche Mietwerte (FR-VO vom 4.Juni 83 über die Veranlagung der Liegenschaften für die Steuerperiode 83/84, Art. 4 + 6).

²⁴ Die Reduktion beträgt ein Drittel des den Höchstansatz übersteigenden Betrages des Eigenmietwerts (ZH-StB I A; Nr. 22/18 N 43).

üblichen Ansätzen verlangen könnte, anderseits soll geprüft werden, welcher Mietbetrag einem Mieter unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse für die Miete der Liegenschaft zugemutet werden darf.²⁵

Gleich wie mit Liebhabereinrichtungen in einem Gebäude verhält es sich mit einem grösseren Umschwung einer Liegenschaft. Hier darf nicht der ganze Umschwung mit seinem vollen Verkehrswert (absoluter Landwert) auf den Eigenmietwert durchschlagen. Dies gilt insbesondere für jene Kantone, welche den Steuerwert als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Eigenmietwerts nehmen. Die meisten Kantone addieren für die Ermittlung des Realwerts richtigerweise nur die für die Ueberbauung notwendige Landfläche zum vollen Verkehrswert.²⁶

II. STOCKWERKEIGENTUM

Bei der Einschätzung von Stockwerkeigentum finden wir vermehrt die Vergleichsmethode.²⁷ Der Grossteil der Kantone wendet auf das Stockwerkeigentum jedoch das gleiche Einschätzungsverfahren wie beim Einfamilienhaus an.²⁸ Liegen keine geeigneten Vergleichsobjekte vor, lautet die Empfehlung der EStV dahin, auf Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser dieselbe Einschätzungsmethode anzu-

²⁵ ASA 25 (1956/57), S. 307 = TI-WStRK; ASA 15 (1946/47), S. 436; ASA 12 (1943/44), S. 23.

²⁶ vgl. Ausführungen zur Anrechnung des Landwerts vorn S. 143; vgl. auch Reimann/Zuppinger/Schärner, Kommentar, II. Band, S. 249 N 22; ASA 15, S. 436; 12, S. 23; 15, S. 359; 25, S. 307.

²⁷ ZH, UR, ZG, GR.

²⁸ OW, NW, SO, BS, AI, SG, TG, TI, VD, VS, NE, GE, SZ: Als Prozentsatz des Zeitbauwerts; LU: Als Prozentsatz der Anlagekosten.

wenden.²⁹ Dies erscheint mir im Sinne der rechtsgleichen Behandlung dieser Eigentumsarten richtig.

Männiglich wird jedoch zwischen diesen beiden Eigentümergruppen unterschieden. In ZH wird dieses Vorgehen, wie vorn bereits erwähnt, mit dem Vorhandensein verschiedener Marktverhältnisse begründet.³⁰ Von den beim StWE ermittelten Vergleichswerten wird ein Einschlag von 30 % gewährt, um so die Gleichmässigkeit der Bemessung zwischen Wohnungen und Einfamilienhäusern zu gewährleisten.³¹ In LU wird Stockwerkeigentum mit 3.3-5 % der Anlagekosten bewertet, während Einfamilienhäuser mit 5-7.2 % des Steuerwerts eingeschätzt werden. In GL wendet man auf Stockwerkeigentum die Vergleichsmethode an, während bei Einfamilienhäusern für den Fall, dass nicht auf Vergleichsmieten abgestellt werden kann, das Einzelbewertungsverfahren zum Zuge kommt.

III. WOHNUNG IM EIGENEN MEHRFAMILIENHAUS

Bewohnt der Steuerpflichtige eine Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus, besteht mit Ausnahme derjenigen Kantone, die grundsätzlich eine Formelmethode oder das Vergleichsverfahren anwenden, die Tendenz dahingehend, den Eigenmietwert aufgrund der Vergleichsmiete anzusetzen.³² Auch hier existiert die Gefahr der rechtungleichen Behandlung im Verhältnis zu den oben genannten Eigentümergruppen. In ZH wird dieser Steuergruppe deshalb der nämliche Einschlag auf den Ausgangswert wie dem StWE gewährt.

²⁹ KS der EStV, in Masshard, S. 94 ff.

³⁰ ZH-RB 1976; Nr. 40.

³¹ ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 54.

³² NE, VS, GR, SG, AI, BL, BS, ZG, GL, ZH, BE, LU, UR.

5. KAPITEL

DIE BEHANDLUNG VON SPEZIALTATBESTAENDEN

§ 35 Die zeitlich beschränkte Nutzung

Eine zeitlich beschränkte Nutzung liegt gerade beim Wochenendhaus insofern vor, als es meistens nicht während des ganzen Jahrs bewohnt ist. Hier stellt sich die Frage, ob dieser Umstand bei der Anrechnung des Eigenmietwerts berücksichtigt werden soll. Zum diesem oft zu Streit Anlass gebenden Tatbestand liegt dann auch eine reichhaltige Judikatur zu allen möglichen Fallkonstellationen vor, auf welche hier im einzelnen nicht eingegangen werden kann.¹ Als Regel gilt, dass sich der Steuerpflichtige auch für nicht ganzjährig genutzte Liegenschaften einen vollen Jahresmietwert, unabhängig von der tatsächlichen Dauer der Benützung² in Rechnung stellen lassen muss. Steuerbare Eigennutzung liegt nicht nur vor, wenn der Steuerpflichtige sein Haus tatsächlich nutzt, sondern schon dann, wenn sich der Eigentümer seine Liegenschaft jederzeit zu seiner Verfügung hält.³ Hierin erwächst ihm ein wirtschaftlicher Vorteil oder Profit,⁴ welcher darin liegt, dass er seine Liegenschaft ohne sachliche oder zeitliche Einschränkungen über das ganze Jahr

¹ Siehe bei Känzig, Wehrsteuer, S. 318 N 95 u. dort zitierte Entscheide.

² Känzig, Wehrsteuer, S. 318 N 95 mit Hinweisen auf VG Bern vom 5.6.1972, M 71, 246; RK Solothurn vom 16.12.1967, RB 1967 N 9; AG-GVE 1962 S. 236, GVE 1966 S. 109 u. GVE 1969 S. 196.

³ BGE 72 I 223/24 u. 75 I 248/49.

⁴ ASA 15, 214 = BGer. 15.7.49.

nach Belieben benutzen kann.⁵ Im Grunde genommen verhält es sich so, als ob jemand sich auf dem Mietweg eine Liegenschaft für Ferienzwecke bereithalten wollte. Auch in diesem Fall müsste ein voller Jahreszins gezahlt werden, selbst wenn die Liegenschaft effektiv nur während 4 Monaten bewohnt würde.

Ihre Rechtfertigung findet diese Regelung aber auch darin, dass die Unterhaltskosten und die Passivzinsen, die auch das ganze Jahr über angefallen sind, abgesetzt werden können. Ein voller Jahresmietwert ist selbst dann geschuldet, wenn für den Eigentümer als Ausländer die Aufenthaltsbewilligung formell auf 6 Monate beschränkt ist.⁶

Verwiesen sei in diesem Zusammenhang doch noch auf die bereits weiter vorn gemachten Ausführungen zum Problem der Befriedigung eines Notbedürfnisses. Es wurde festgestellt, dass ein Ferienhaus offensichtlich Wahl- und nicht Zwangsbedarf darstellt, womit nicht mit dem Postulat der rechtsgleichen Behandlung von Eigentümer und Mieter argumentiert werden kann. So kommt die Auferlegung einer Nutzungssteuer einer Luxusbesteuerung gleich.⁷ In diesem Licht erscheint die in einigen Kantonen getätigte Praxis der Mehrbelastung von Sekundär-Domizilen steuerrechtlich problematisch, obwohl einer solchen Regelung eine gewisse rechtspolitische Berechtigung zukommt.⁸

⁵ Richtlinien der EStV für die Ermittlung des Mietwerts selbstbenutzter Wohnliegenschaften vom 25.3.69, S. 6.

⁶ ASA 42, 478 = BGer. 14.4.72.

⁷ vgl. vorn S. 42 f.

⁸ In SZ wird die selbstgenutzte Wohnung am Wohnsitz des Steuerpflichtigen mit 70 %, Ferien- und Zweitwohnungen mit 100 % des EMW besteuert (SZ-StG Art. 19, Abs. 1, lit. g); ähnliche Abzüge gewähren auch TI und VD.

§ 36 Andere Tatbestände insb. aus dem Bereich der sachlich eingeschränkten Nutzung

I. VORBEMERKUNGEN

Die Praxis rechnet dem Eigentümer, der gegen seinen Willen verhindert ist, sein Grundstück nicht über die ganze Steuerperiode in vollem Umfang zu nutzen, nicht den vollen Mietwert auf.⁹ Unter diesem Aspekt sind vor allem sachliche Gründe zu nennen, die den Eigentümer zwingen, eine Wohnung ganz oder teilweise leerstehen zu lassen. So liegt keine steuerbare Eigennutzung bei Wohnungen oder Liegenschaftsteilen vor, die so alt oder baufällig sind, dass sie überhaupt nicht bewohnt werden können.¹⁰ aber auch bei Ferienhäusern, welche aus objektiven Gründen, z.B. bei fehlender Heizungs- und Zugangsmöglichkeit im Winter nicht ganzjährig genutzt werden können,¹¹ In einem anderen Fall wurde einem Eigentümer, der eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus unvermietet lassen musste, weil seine Schwester infolge ihrer Gemütskrankheit keine Mieter im Hause duldete, kein Mietwert aufgerechnet.¹² Die Schwierigkeit solcher Fälle besteht meistens darin, dass kaum überprüft werden kann, ob eine angeblich unbenützte Wohnung tatsächlich leersteht.

⁹ ZH-RB 1962, N 79.

¹⁰ AG-GVE 1969 S. 196.

¹¹ Känzig, Wehrsteuer 1982, S. 319; vgl. auch TG-VVStG Art. 17, Abs. 2.

¹² RK AG vom 22.12.1962, AG-GVE 1962 S. 236 f.

II. KEIN MIETER FÜR EIN LEERSTEHENDES HAUS

Kein (steuerbarer) Eigengebrauch liegt vor, wenn die Wohnung leer steht, weil der Eigentümer sie vermieten möchte, mangels Interessenten aber nicht vermieten kann.¹³ Allerdings müssten in einem solchen Fall objektiv feststellbare Vermietungsanstrengungen des Eigentümers aktenkundig sein.¹⁴ Bei einzelnen, unvermietet gebliebenen Räumen in einer Villa wurde von der Luzernischen StRK entschieden, "dass steuerbare Eigennutzung nicht nur dann gegeben sei, wenn auf eine Vermietung aus Gründen des vermehrten Komforts verzichtet werde, sondern auch dann, wenn der Wohnungsinhaber die mit einer Vermietung verbundenen Unannehmlichkeiten nicht auf sich nehmen wolle."¹⁵

Im Ermessen des einschätzenden Beamten wird liegen, ob und wie lange sich ein Steuerpflichtiger auf diesen Befreiungsumstand berufen darf. Entscheidend sollte m.E. bei solchen Fällen insb. die Mietmarktverhältnisse und der geforderte Mietzins sein.

III. KEIN KÄUFER FÜR EINE UNBEWOHNTE LIEGENSCHAFT

Analog liegt der Sachverhalt, wenn eine Wohnung leer steht, weil bislang kein Käufer gefunden werden konnte. In einem vom BGer. beurteilten Fall war der Eigentümer aus seiner Villa ausgezogen und wollte diese bis zum Zustandekommen eines Kaufes unbewohnt (unvermietet) lassen, da er der Meinung war, das Objekt auf diese Weise zu günstigeren Bedingungen verkaufen zu können. In diesem Fall führte das BGer. aus, der Eigentümer wolle und würde das Objekt nicht zu seiner Verfügung halten und müsse deshalb auch keine Eigenmiete versteuern. Im wesentlichen geht es bei solchen

¹³ ASA 15, 214; BGer. 22.12.1978 = ASA 48, 480.

¹⁴ BGE 72 I 223.

¹⁵ Entscheid der LU-STRK vom 7. Februar 1969, in amtl. Sammlung der Entscheide 1969-70 Nr. 20.

Fragen um die Erforschung des subjektiven Willens des Steuerpflichtigen, welcher freilich nur aus den objektiven Umständen abzuleiten ist.¹⁶ Benützt ein Steuerpflichtiger sein Haus trotz geäußelter Verkaufsabsichten regelmässig weiter, ist nicht einzusehen, aus welchem Grunde er keine Eigenmiete bezahlen sollte.

IV. DIE UNTERNUTZUNG

Ein weiterer sachlicher Grund kann darin bestehen, dass Familienangehörige ausgezogen sind, und nunmehr nur ein Teil der Wohnung bewohnt und auch genutzt werden kann.

Dieser Tatbestand der sog. Unternutzung stellt tatsächlich ein Problem für viele Eigentümer, insbesondere für pensionierte Steuerpflichtige dar, das jedoch gelöst werden kann, wenn man es bei der Bemessung auch gebührend berücksichtigt. Hiermit wird auch dem Grundsatz Rechnung getragen, wonach die Einkommenssteuer die tatsächlich erzielten und nicht auch die erzielbaren Einkünfte berücksichtigen soll.¹⁷

Lediglich kurzzeitiges Fernbleiben von Familienangehörigen kann schon aus verwaltungstechnischen Gründen nicht berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist auch unerheblich, von wieviel Personen und in welchem Umfange eine Liegenschaft tatsächlich bewohnt wird. So wurde in einem Fall kein Abzug gestattet, wo Kinder sich studienhalber auswärts aufhielten und so ein Teil der Wohnung nur sporadisch benützt wurde. Als entscheidend wurde angesehen, dass Teile des Hauses abwesenden Familienmitgliedern oder auch Besuchern ständig zur Verfügung standen und insofern auch bewohnt und genutzt werden konnten.¹⁸

¹⁶ BGE 72 I 223.

¹⁷ Reimann/Zuppinger/Schärrer, Kommentar, Band II., S. 247 N 15.

¹⁸ AG-GVE 1969 S. 196.

Anders liegen die Umstände, wenn wegen endgültigen Wegzugs, beispielsweise der Kinder, Teile einer Wohnung tatsächlich leer stehen.¹⁹ Ein solcher Umstand sollte Berücksichtigung finden. Beispielshaft in dieser Hinsicht ist die Reduktionsmöglichkeit bei Unternutzung im Kt. ZH, die jedoch nur von Einfamilienhausbesitzern beansprucht werden kann. Dem Steuerpflichtigen, der wegen Verminderung seines Wohnbedürfnisses seiner Familie (Wegzug der Kinder, Tod des Ehegatten u.a.m.) nur noch einen Teil seines Hauses nutzt, wird ein angemessener Einschlag gewährt. Dies gilt auch für den Fall, dass die dem Steuerpflichtigen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten in keiner vernünftigen Relation zu seinen Einkommens- und Vermögensverhältnissen und seinem Wohnbedürfnis stehen. Gedacht wurde bei der Verfassung dieser Vorschrift ausdrücklich an die Rentner.²⁰

Solche Spezialvorschriften liegen im sozialpolitischen Bereich begründet und sind durchaus geeignet, Härtefälle zu vermeiden. SH hat es jedoch kürzlich abgelehnt, das Zürcher Modell betreffend einer Sonderregelung für Rentner und die Mindernutzung zu übernehmen.

V. NUTZUNG EINER LIEGENSCHAFT DURCH ANDERE PERSONEN ALS DEN EIGENTÜMER.

Grundsätzlich wird der Eigenmietwert dem steuerpflichtigen Eigentümer unabhängig davon, ob die Liegenschaft von ihm selbst oder von zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzt wird, aufgerechnet.²¹ Gleich verhält es sich mit der Zusage an eine Person, ihr die Wohnung unentgeltlich auf unbestimmte Zeit zu überlassen. Zivilrechtlich ist dieser Tatbestand als Gebrauchsleihe zu

¹⁹ Gegenteilig hat die RK Solothurn entschieden (SO-RB 1965 Nr. 11).

²⁰ ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 44.

²¹ ZH-StB Nr. 22/18 N 40.

qualifizieren.²² Zu Recht könnte man sich jedoch fragen, ob dieser Tatestand beim Entlehner als Naturaleinkommen, oder beim Eigentümer als Eigenmietwert zu besteuern ist ? Dass dieser Tatbestand steuerlich erfasst werden muss, steht ausser Frage, denn die Wohnung wird offenkundig genutzt.²³

Nach der Praxis liegt bekanntlich beststeuerbare Eigennutzung auch dann vor, wenn sich der Eigentümer seine Liegenschaft nur zur Verfügung hält und somit die Möglichkeit hat, diese jederzeit zu beziehen und zu benützen. Aus der leichten Auflösbarkeit der Gebrauchsleihe hat das BGer. den Schluss gezogen, "dass der Eigentümer steuerrechtlich gesehen immer noch als "Inhaber" der Wohnung zu betrachten ist, obwohl die Wohnung während der Dauer der Leihe nicht mehr ihm unmittelbar zur Verfügung steht."²⁴

Nach ausdrücklicher Gesetzesvorschrift wird hingegen bei der Nutzniessung der Eigenmietwert regelmässig dem Nutzniesser aufgerechnet.²⁵

²² Art. 305 OR.

²³ vgl. Känzig, Kommentar zur eidg. Wehrst., N 55 zu Art. 21 WStB.

²⁴ ASA 48, 478 = BGer. 22.12.78.

²⁵ Die Nutzniessung (Art. 746 ff. ZGB) kann in diesem Zusammenhang vertraglich, jedoch auch gesetzlichen oder erbrechtlichen Ursprungs (Art. 460, 462, 473, 484 ZGB) sein.

§ 37 Die Behandlung zusätzlicher, den Nutzungswert erhöhender Anlagen

I. VORBEMERKUNGEN

Das Problem der Eigenmietwertbesteuerung wird im wesentlichen mit der Selbstnutzung von Wohneigentum in Verbindung gebracht. Eher am Rande werden Fragen über die fiskalische Behandlung von unüberbauten bzw. mit Nichtwohngebäuden überbauten Grundstücken wie Hallenbäder, Park- und Tennisplätzen, Garagen, Gartenhäuser u.dgl. diskutiert. Wie wir sehen werden, spielt die unterschiedlichen Formulierung in den kantonalen Steuergesetzen hinsichtlich der Ausdehnung der Nutzungsbesteuerung, nämlich ob sie auf gewisse Arten des Wohneigentums beschränkt ist,²⁶ oder ob ziemlich allgemein von der "Selbstnutzung von Grundeigentum" gesprochen wird,²⁷ eine nicht unwesentliche Rolle.

II. UNÜBERBAUTE UND MIT NICHTWOHNGEBÄUDEN ÜBERBAUTE LIEGENSCHAFTEN

Bei UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN wird trotz der in den StG mancher Kantone bestehenden weiten Formulierung richtigerweise keine Eigenmiete aufgerechnet. Solche Liegenschaften sind grundsätzlich auch nicht geeignet, einen wirtschaftlich schätzbaren und steuerlich ins Gewicht fallenden Nutzen abzuwerfen. Allerdings sollten bei

²⁶ UR, OW, GL, SO, SH, TI, VD, NE, GE, SZ, BS, TG, GR.

²⁷ ZH Art. 20 StG; NW Art. 14, Abs. 2 StG; AR Art. 26, Ziff 1 StG; AI Art. 21 StG, AG Art. 23, Abs. 2 StG, TI art. 20, lit. b LT, VS art. 17, lit. b LF; NE art. 23, al. 2, lit. h LID; GE art. 16, al. 2, lit. h LCP.

unbebauten Liegenschaften i.d.R. auch keine Liegenschaftsunterhaltskosten anfallen.²⁸

GRUNDSTÜCKE, DIE MIT NICHTWOHNGEBÄUDEN überbaut sind, werden in Kantonen, die eine extensive Gesetzesformulierung kennen, mit einer Eigenmiete belastet. Es sind damit Grundstücke gemeint, die nicht an eine Wohnliegenschaft angegliedert und mit Tennisplätzen, Sport- und Reithallen, freistehenden Garagen u.dgl. überbaut sind. In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist der Umstand, dass die Kantone generell den Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten, unabhängig von der Nutzungsart, der eine Liegenschaft unterliegt, gestatten. Dies stellt auch das theoretische Argument für die Aufrechnung einer Eigenmiete bei der oben bezeichneten Liegenschaftsart dar. Hinsichtlich der Bemessung in der Praxis werden solche Grundstücke beispielsweise im Kt. ZH aufgrund der Vergleichsmiete "unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls" eingeschätzt.²⁹

M.E. liesse sich das Besteuerungsproblem bei der Eigennutzung von Nichtwohnliegenschaften theoretisch auch durch deren Verlegung in den ausserfiskalischen Bereich lösen.³⁰ Da die Selbstnutzung solcher Liegenschaften regelmässig als Luxusaufwand zu qualifizieren ist, würde durch ihre Versetzung in die aussersteuerliche Sphäre zumindest im Verhältnis zu luxuriösen BEWEGLICHEN Nutzungsgütern (Yacht, Luxusautomobil) eine weitgehende steuerliche Gleichbehandlung erreicht.

²⁸ Reimann/Zuppinger/Schärrer, Bd. II., § 25, N 39.

²⁹ ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 60 f.

³⁰ vgl. vorn S. 14.

III. WOHNGEBÄUDE UND ZUSÄTZLICHE ANLAGEWERTE BEFINDEN SICH AUF EINER EINZIGEN PARZELLE

Bei der Ueberprüfung, ob Zusatzanlagen sich auf den Eigenmietwert der Wohnung erhöhend auswirken, ist in erster Linie die Frage von Bedeutung, ob ein Mieter in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen bereit wäre, einen entsprechenden Mehrpreis für eine solche Anlage zu bezahlen. Es kann wohl angenommen werden, dass jemand für einen privaten Parkplatz oder für einen grossen Park gerne bereit ist, einen Aufpreis zu zahlen. In der Praxis ist jedoch die Abgrenzung der nutzungsrelevanten von den ertragslosen Anlagen schwierig und wird zudem stark von der Bewertungsmethode beeinflusst.

Nach geltendem Recht haben nutzungswerterhöhende Anlagen auf den Eigenmietwert eines Wohnhauses nur dann einen Einfluss, wenn zwischen ihnen und einem Wohngebäude ein Zusammenhang besteht. Das Wohngebäude muss anders gesagt mit den erwähnten Anlagen eine organische und wirtschaftliche Einheit bilden.³¹ Befinden sich sämtliche Anlagen auf ein und derselben Parzelle, kann es bei der Bewertung nicht darauf ankommen, ob das jeweilige Steuergesetz vom "Selbstnutzungswert von Grundeigentum allgemein" oder "nur" von der "Wohnung" spricht. Der Eigenmietwert wird unbestrittenermassen wesentlich von der Umgebung der Wohnliegenschaft beeinflusst. Demnach muss auch aufgrund eines Steuergesetzes, das nur den Eigennutzwert der Wohnung besteuert, ein Eigentümer mit einer Parklandschaft vor dem Haus mit einem höheren Eigenmietwert belastet werden als derjenige, welcher lediglich über einen kleinen Garten verfügt. Ebenso verhält es sich auch mit anderen Anlagen.³²

In jenen Kantonen, die den Eigenmietwert vom Steuerwert ableiten, wird die Erfassung solcher Anlagewerte Probleme aufwerfen, die wie beim Einzelbewertungsverfahren nur mittels Zuschlägen auf den Ausgangswert gelöst werden können.³³

³¹ BGE 69 I 24.

³² vgl. Suter, S. 78.

³³ vgl. für ZH Reimann/Zuppinger/Schärrer, Band II, S. 248/49

Im Kt. ZH werden EFH grundsätzlich nach Massgabe des Basiswerts veranlagt. Der dem Basiswert zugrundeliegende Gebäudeversicherungs- und Versicherungswert umfasst Gebäude, die als "nicht bewegliche Erzeugnisse der Bautätigkeit, die überdacht sind, benutzbaren Raum bergen und als Dauereinrichtung erstellt wurden," definiert sind.³⁴ Im Gegensatz zu den Gebäuden besteht für gebäudeähnliche Objekte wie Schwimmbassins, Aussichtstürme u.dgl. keine Versicherungspflicht.³⁵ Entscheidet sich der Eigentümer für eine freiwillige Versicherung solcher Werke, so erfolgt diese in der Praxis zusammen mit dem Gebäude.³⁶ Der Versicherungswert solcher zusätzlichen Anlagen erscheint demnach im Basiswert. Nichtwohngebäude (z.B. ein Hallenbad), die nicht an ein Wohnhaus angebaut sind, werden hingegen immer getrennt versichert, d.h. auch im Falle, dass beide Objekte auf derselben Parzelle stehen. Sie erhalten folglich je eine eigene Hausnummer und einen eigenen Basiswert.³⁷ Mit diesen Darlegungen soll lediglich festgestellt werden, dass im Basiswert nicht notwendigerweise sämtliche den Nutzungswert eines Wohngebäudes erhöhenden Anlagen einkalkuliert sind. Es ist jedoch Sache der Praxis, hier eine steuergerechte, den Individualfall berücksichtigende Lösung zu finden. Das Gesetz bietet dann auch Handhabe zur Berücksichtigung von nicht im Basiswert erscheinenden Nutzungsfaktoren. So wird dem "zu den Gebäuden gehörenden Umschwung bei der Schätzung auch Rechnung getragen."³⁸ Diese Formulierung lässt auch die Anrechnung von Tennis- und Parkplätzen, Garagen und Schwimmbädern für die Evaluation des Eigenmietwerts zu.

Zur Einkalkulierung des Mietzinsniveaus sind die Gemeinden in Gruppen mit unterschiedlichen Basiswertansätzen eingeteilt. Zusätzliche Elemente wie die Qualität der Wohnlage, das Gebäudealter, die

N 21 und ZH-StB I A, Nr. 22/18 N 41.

³⁴ § 8, ZH-VO über die Gebäudeversicherung vom 21. Mai 1975.

³⁵ § 9 ZH-VO Geb.vers.

³⁶ Mtgl. der kt. Gebäudeversicherungsanstalt. vgl. jedoch auch § 10, lit. a, ZH-VO Geb.vers.

³⁷ Mtlg. der kt. Gebäudeversicherungsanstalt.

³⁸ ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 41.

Grösse und die Ausstattung der Räume, die den Mietwert der Liegenschaft im Einzelfall beeinflussen, werden mittels Zuschlägen auf den Basiswertansatz berücksichtigt.³⁹

IV. ZUSATZANLAGEN BEFINDEN SICH AUF EINER NACHBARPARZELLE DER WOHNLIEGENSCHAFT

Ich habe vorn die steuerliche Behandlung überbauter Nichtwohnparzellen dargelegt. Nachfolgend zur Diskussion steht die Einschätzung von zusammenhängenden Liegenschaften. Gemeint sind damit Fälle, bei denen mit Nichtwohngebäuden (Garagen, Tennisplätze u.dgl.) überbaute Parzellen unmittelbar an eine Wohnliegenschaft anschliessen und denselben Eigentümer haben.

Hier hat eine wirtschaftliche Betrachtungsweise Platz zu greifen; anders gesagt, müssen solche Parzellen in ihrem Zusammenhang als wirtschaftliche Einheit veranlagt werden. Es soll in diesen Fällen von der grundsätzlichen Regel, jede Landparzelle separat zu bemessen, abgewichen werden, denn eine solche Veranlagung würde regelmässig zu einem verzerrten Resultat führen. Von einer wirtschaftlichen Auslegung wird im Steuerrecht dann gesprochen, wenn bei der Besteuerung nicht auf die äussere, zivilrechtliche Form, sondern auf den wirtschaftlichen Charakter einer bestimmten Erscheinung abgestellt wird.⁴⁰ Zulässig ist sie bei Steuerumgehung. Hierunter ist eine ungewöhnliche, sachwidrige und absonderliche Gestaltung der zivilrechtlichen Verhältnisse zu verstehen, die letztenends lediglich der Steuerumgehung dient.⁴¹

³⁹ vgl. hinten ZH.

⁴⁰ Masshard, Kommentar, S. 6, N 10.

⁴¹ Zuppinger/Schärrer/Fessler/Reich, Kommentar zum Zürcher StG, Ergänzungsband zum Kommentar Bd. I-IV, Bern 1983, § 71 N 24.

Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise scheint steuerrechtlich unproblematisch für jene Kantone zu sein, die eine WEITE Gesetzesformulierung kennen.

Auch bei der ENGEN Gesetzesformulierung, die die Nutzungsbesteuerung lediglich von Wohnraum vorschreibt, ist die Ausdehnung der Besteuerung auf benachbarte Parzellen der Wohnliegenschaft in den beschriebenen Fällen zu fordern, denn es ist nicht von der Hand zu weisen, dass eine Bemessung, die nur auf die rechtliche Form, d.h. nur auf die Parzelle abstellt, in manchen Fällen nicht zu befriedigen vermag und in gewissen Situationen Tür und Tor zu Missbräuchen öffnet. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Eigentümer einer Liegenschaft ohne Garten einen an seine Parzelle anschliessenden Umschwung kauft, jedoch von einer grundbuchlichen Vereinigung der beiden Parzellen absieht, damit das erworbene Land rechtlich und damit auch steuerrechtlich eine selbständige Parzelle bleibt und nicht für die Bemessung des Eigenmietwerts der überbauten Liegenschaft berücksichtigt werden kann. Dass derselbe Eigentümer, wollte er diesen Garten mieten, hierfür einen gewissen Mietzins zahlen müsste, ist evident und zeigt auch, dass Gärten, Schwimmbäder und andere derartige Anlagen in der Nähe eines Wohnhauses eine Erhöhung des Nutzungswerts bewirken.⁴²

⁴² vgl. auch Suter, S. 76/77.

6. KAPITEL

DIE ZEITLICHE ANPASSUNG DES EIGENMIETWERTS

§ 38 Anpassung an das veränderte Mietzinsniveau bzw. an bauliche Veränderungen

Anpassungen des Eigenmietwerts werden bei baulichen Veränderungen, die den Selbstnutzungswert erhöhen, laufend vorgenommen. Um jedoch die Eigenmietwerte auch der Kostenentwicklung anpassen zu können, werden diese in periodischen Revisionen umfassend neu bewertet.¹ In 4 Kantonen erfolgt die Anpassung in relativ kurzen Zeitabständen von 2-4 Jahren.² In 10 Kantonen betragen die Anpassungsintervalle 8-10 Jahre.³ Die restlichen Kantone revidieren ihre Eigenmieten sporadisch, je nach der Entwicklung des Mietkostenindex,⁴ oder knüpfen die Anpassung an eine Gesetzesrevision an.⁵

Jede Revision hat mitunter eine beträchtliche Mehrbelastung der betroffenen Liegenschaftseigentümer zur Folge, weshalb sich die Gegenerschaft der Eigenmietwertbesteuerung bei dieser Gelegenheit immer wieder neu politisch formiert.

In BE wurde beispielsweise auf Druck der EStV eine Erhöhung der Eigenmietwerte um durchschnittlich 17.7 % für die Veranlagungsperiode 83/84 angekündigt, nachdem vorausgegangene Erhebungen eine Differenz von bis zu 80 % zwischen dem

¹ vgl. zum ganzen Abschnitt Dokumentation.

² UR, GR, TI, VS.

³ ZH, BS, SH, AR, AI, SG, AG, TG, VD, GE.

⁴ GL, GR, SO.

⁵ JU.

Eigenmietwertniveau und den tatsächlich bezahlten Mieten aufgezeigt hatten.⁶

Noch dramatischer verlief die in ZH im Jahre 1978 durchgeführte Anpassung, in der die seit 1971 gültigen Eigenmietwerte erhöht wurden. Die von der Finanzdirektion erlassene Weisung über die Neueinschätzung der Liegenschaften sah über einen Zeitraum von zwei Steuerperioden sich erstreckende mittlere Werterhöhungen von 50 % vor. In der Uebergangsperiode 78/79 sollten die Eigenmietwerte vorerst um 30 % aufgestockt werden. Auf politischen Druck hin wurde dann die Uebergangszeit bis Ende 1982 verlängert.⁷

Die Gegner wenden sich in diesem Zusammenhang vor allem gegen eine mechanistische, alle 2 Jahre erfolgende Anpassung.⁸

Eine Anpassung der Eigenmietwerte hat nun in gewissen Zeitabständen zu erfolgen, ansonsten die in den Steuergesetzen postulierte Konformität mit der Marktmiete illusorisch wird. Kein Kanton rechnet momentan jedoch die schematisch mögliche Marktmiete auf.

Fehlt aber eine periodische Anpassung, öffnet sich die Schere zwischen Markt- und Mietwert mehr und mehr. In einem solchen Fall kann nur noch die Entbindung vom Marktwertprinzip durch den Gesetzgeber, wie in SZ, VD und ZG realisiert, helfen.

⁶ vgl. Protokoll der Pressekonferenz der Finanzdirektion des Kt. BE vom 7.12.82, S. 2 f. Gleichzeitig lancierte der Bernische Hauseigentümerverband eine Initiative "zur Förderung der Eigentumsbildung", in welcher einer der Forderungspunkte wie folgt lautet: "Schuldzinsen und Unterhaltskosten von Liegenschaften dürfen abgezogen werden, soweit sie den Eigenmietwert, der bei der Berechnung des steuerbaren Einkommens nicht mehr berücksichtigt wird, übersteigen."

⁷ ZH-StB I A, Nr. 22/15 u. 22/15 a.

⁸ Referat von R. Rohr im Protokoll der Arbeitstagung für Schweizerische Presse vom 31.10.83 in Bern mit dem Thema "Die Besteuerung des Eigenmietwerts."

7. KAPITEL

KRITISCHE BETRACHTUNG DER BEMESSUNGSMETHODEN

Wie wir gesehen haben, versuchen Bund und Kantone auf unterschiedliche Weise des Problems der Eigenmietwertbemessung Herr zu werden. Bei den vorgestellten Bemessungsverfahren hat jedes seine Vor- und Nachteile. Einer Optimierung der Methoden stehen vielfach politische, wie auch steuertechnische Hindernisse im Wege. Ich möchte nun die diskutierten Varianten auf die Erfüllung der nachstehend genannten Forderungen untersuchen.

§ 39 Forderungskatalog für das Bemessungsverfahren

- Die Bemessung sollte sich in erster Linie am Gebrauchswert der Liegenschaft orientieren. Dies bedingt ohne weiteres die Anlehnung an die vergleichbare Miete. Die direkte Uebernahme der Marktmiete darf jedoch aus bereits dargelegten Gründen nicht erfolgen.¹
- Das zu fordernde Prinzip der "Objektivität² der Bemessung" kann durch eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der Verhältnisse im Einzelfall erreicht werden. Dies bedingt erstens eine

¹ vgl. vorn S. 100 ff.

² Siehe "vergleichende Darstellung zur Besteuerung des Eigenmietwerts in der Schweiz" der Bündner Steuerverwaltung, 1983, S. 10.

Anlehnung an das in der Gemeinde bestehende Mietzinsniveau. Zweitens sollte die Eigenheit des Schätzungsobjekts, wie auch der Ausbau, die Einrichtungen, sowie die Lebensqualität bestimmende Faktoren, wie die örtliche Lage, der Hausumschwung und der Vorteil des Wohnens im eigenen Haus Berücksichtigung finden.

- Mit dem Kontinuitätserfordernis³ sollen allzu sprunghafte Bewertungsunterschiede zwischen einzelnen Ortslagen bzw. Regionen verhindert werden und gleichzeitig eine gewisse Nivelierung über den ganzen Kanton hinweg angestrebt werden. Kontinuität wird durch eine in einzelnen Elementen starre Regelung, wie die Formelmethode, erreicht.
- Die Prinzipien "Objektivität" und "Kontinuität" sollten eine möglichst ausgeglichene Gewichtung erhalten.
- Die gewählte Methode sollte mit einem möglichst geringen Verwaltungsaufwand verbunden sein
- Aus Gründen der Steuergerechtigkeit sollte für sämtliche Einschätzungsobjekte dieselbe Methode zur Anwendung gelangen.

§ 40 Die Beurteilung der Bemessungsmethoden

I. DAS VERGLEICHsverfahren

Die Abstützung auf die Vergleichsmiete stellt im Grunde genommen die Idealmethode zur Evaluierung des wirklichen Marktwerts einer Wohnung dar; sie kommt der nach gesetzlicher Vorschrift

³ Vergleichende Darstellung der Bündner StV, S. 10.

postulierten Bemessung nach dem Marktmietzins am nächsten. In eben diesem Umstand liegt jedoch der Widerspruch.

In der Praxis rechnet nämlich kein Kanton die effektiven Marktmieten, die diese Methode bei konsequenter Anwendung anstrebt, auf. Eine zusätzliche Gefahr bei diesem Verfahren besteht in der starken Abhängigkeit von örtlichen Mietzinschwankungen. Aufgrund zufälliger in der Nachbarschaft gezahlter hoher resp. tiefer Mieten könnte das Bemessungsergebnis unverhältnismässig ausfallen, weshalb diese Methode m.E. nur mit Vorsicht anwendbar ist. Diese Gefahr besteht insbesondere, wenn die Vergleichsmethode sich nicht auf breit angelegte Mietzinsuntersuchungen stützt. Ihr geht in diesem Fall die erforderliche Objektivität, von Kontinuität gar nicht zu sprechen, ab.

Bei zeitgemässer Ausgestaltung⁴ erscheint die Vergleichsmethode durchaus geeignet, sachgerechte Ergebnisse hervorzubringen. Allerdings wächst der erforderliche Verwaltungsaufwand mit zunehmender Verfeinerung des Ermittlungsverfahrens. Die erwünschte Kontinuität könnte sodann durch eine kombinierte Abstützung auf eine Formelmethode wie im Kt. SG praktiziert, erreicht werden.⁵

Die Anlehnung an Vergleichswerte hat auf jeden Fall zu erfolgen, um die Parameter resp. Erfahrungswerte bei der Einzelbewertungsmethode, oder der Formelmethode festlegen zu können. An dieses Erhebungsverfahren sind selbstredend die gleichen Anforderungen zu stellen, wie an die Vergleichsmethode als Einschätzungsverfahren.

⁴ Vorbildlich in diesem Zusammenhang BE.

⁵ Gleicher Meinung "vergleichende Untersuchung der Bündner StV", 1983, S. 10.

II. DIE EINZELBEWERTUNGSVERFAHREN

Die Einzelbewertung nach Raumeinheiten oder nach Normen je Zimmer einer Liegenschaft ist veranlagungstechnisch nicht ökonomisch. Die Frage nach dem administrativen Aufwand verliert jedoch an Bedeutung, wenn berücksichtigt wird, dass die Festlegung einer Eigenmiete nicht nur für die Einkommenssteuer, sondern auch als Element der Vermögenssteuer, d.h. zur Ermittlung des Ertrags- bzw. Steuerwerts der Liegenschaften, notgedrungen erforderlich ist.⁶

In Perfektion angewendet, erreicht die Einzelbewertung Resultate, die den unterschiedlichen Nutzungswert zwischen verschiedenen Wohnliegenschaften auf differenzierte Weise darzustellen vermag.⁷ Mit diesem Bewertungsmodell werden nicht nur Unterschiede zwischen Wohnobjekten an sich, sondern auch externe Faktoren, wie die örtliche Lage innerhalb der Gemeinde, die Verkehrslage, die Entfernung zur nächsten Agglomeration oder öffentlichen Verkehrsmittel erfasst.⁸ Wie die Vergleichsmethode enthält auch die Einzelbewertung jedoch Kontinuitätshemmende Zufälligkeitskomponenten. Die relevanten Nutzungsfaktoren werden zwar genaustens erfasst. Die Festlegung des anwendbaren Satzes pro RE resp. Zimmer, wie auch der verschiedenen Zuschläge öffnen jedoch nicht auf ungefährliche Weise Tür und Tor für eine willkürliche Handhabung. Auch darf nicht vergessen werden, dass trotz eines in alle Einzelheiten gehenden Schätzungsreglements die eigentliche Bewertung immer dem subjektiven Urteil eines Schätzers überlassen ist.

Die Gefahr einer nicht genügenden Kontinuität könnte m.E. auch in diesem Fall durch Kombination der Einzelbewertung mit einer Formelmethode gebannt werden.⁹

⁶ vgl. vorn S. 142 ff.

⁷ Beispielhaft in den Richtlinien der EStV für die Ermittlung des Mietwerts selbstbenutzter Wohnliegenschaften vom 25.3.1969, S. 2 ff. geschildert.

⁸ vgl. SH und FR.

⁹ vgl. SO, wo der EMW aufgrund einer Mischrechnung aus Pro-

III. DIE FORMELMETHODEN

Die Bemessung des EMW aufgrund von Prozentsätzen eines Liegenschaftswerts bietet den Veranlagungsbehörden ohne Zweifel am wenigsten Aufwand. Fraglich ist jedoch, wie aussagekräftig eine Ableitung des Eigenmietwerts von einer Liegenschaftsschätzung ist. In manchen Kantonen, in denen die Formelmethode Anwendung findet, ist die Ermittlung der Mietwerte meist im ganzen Kanton gleichgeschaltet und nimmt zu wenig Rücksicht auf regionale und zwi-schengemeindliche Mietzinsunterschiede, nicht zu sprechen von den beim einzelnen Objekt den Nutzungswert bestimmenden Faktoren. Der regelmässig als Ausgangswert genommene Steuerwert enthält als Komponenten den Ertrags-, sowie den Real- bzw. den Verkehrswert. Die genannten Werte enthalten allesamt, wenn auch auf Umwegen, einen gewissen Bezug zur hypothetisch bezahlten Miete einer Liegenschaft.

Weil der VERKEHRSWERT i.d.R. von Vergleichen mit bezahlten Liegenschaftspreisen abgeleitet wird, erscheint mir dessen Beziehung zum Nutzungswert wegen des spekulativen Charakters mancher Kaufpreise fragwürdig.¹⁰

Beim REALWERT besteht zwar ein gewisser Zusammenhang zwischen den Anlagekosten einer Liegenschaft und potentiell erwirtschaftbaren Mietzins. Doch liegt bei diesem Schätzungswert insb. das Problem vor, dass auch ertragsloses Vermögen, das im Vermietungsfalle kaum einen Mietzins abwerfen würde, von ihm erfasst wird. Zusätzlich ist die Beziehung Realwert-Mietwert nicht linearproportional, weil für bestimmte Wohnobjekte durchaus ein preistreibender bzw. -drückender Nachfrage- resp. Angebotsüberhang bestehen kann, der das Verhältnis zwischen Anlagekosten und Miete

zentwerten ermittelt wird und SG.

¹⁰ Bär plädiert für den Heranzug "wirklich aktueller Verkehrswerte", vermindert um den Betrag der Passivzinsen, als Ausgangspunkt für die Errechnung eines Halbnetto-Mietwerts. (Bär, Die Verkehrswertbesteuerung der Liegenschaften als Mittel der Bodenpolitik, Bern 1972, S. 35 f.).

verfälscht. Gleiches kann auch mit Bezug auf den Verkehrswert einer Liegenschaft gesagt werden. Diese Schwierigkeit kann allerdings durch eine differenzierte Liegenschaftsbewertung teilweise gelöst werden.¹¹

Beim ERTRAGSWERT wird der Bezug zum Nutzungswert mit dem auf die Raumeinheit angewendeten Satz hergestellt.

Aus dem Gesagten ist zu folgern, dass eine verbesserte Aussagekraft des Formel-Ausgangswertes mittels Kombination des Ertrags mit dem Anlagewert erreicht werden kann. Diese geforderten Eigenschaften kommen dem STEUERWERT einer Liegenschaft zu.

Die Steuerwert-Formelmethode sichert zwar die erwünschte Kontinuität zu. Die Berücksichtigung des Einzelfalls fehlt jedoch noch weitgehend. Im Ertragswert mögen zwar die speziellen Verhältnisse bei der zu schätzenden Liegenschaft berücksichtigt sein. Ob diese Faktoren auch eine genügende Abfärbung auf den schlussendlich ermittelten EMW haben, ist zu bezweifeln. Dieser Nachteil kann m.E. weitgehend durch regional unterschiedliche Eigenmietwertsätze, durch Zuschläge für die Wohnlage, das Wohnen im eigenen Haus, die Gebäudeeinrichtung u.dgl., wie in den Kant. ZH, SO und LU praktiziert, behoben werden.¹² Im Endergebnis führen diese Zuschläge somit nicht zu einer unerwünschten Doppelberücksichtigung dieser Faktoren.

Auf die oben bereits dargelegte kombinierte resp. gemischte Methode sei hier als Lösung nochmals ausdrücklich hingewiesen. Aussagekraft und Steuergerechtigkeit des Eigenmietwerts wird nach meiner Ueberzeugung durch die Anwendung einer Doppel-Methode wesentlich erhöht.

¹¹ vgl. z.B. BS für Bewertung grosser Umschwünge.

¹² Anderer Meinung "vergleichende Darstellung der Bündner StV., S. 10.

V I E R T E R T E I L

DIE BEMESSUNG DES EIGENMIETWERTS

IM BUND UND IN DEN EINZELNEN

KANTONEN

B U N D

I. VORBEMERKUNGEN

Die direkte Bundessteuer wird von den Kantonen unter Aufsicht des Bundes erhoben. Als Aufsichtsbehörde fungiert die eidgenössische Steuerverwaltung, welche für eine gleichmässige Veranlagung sorgt.¹ Mit Bezug auf den EMW ist sie verpflichtet, bei der konkreten Liegenschaftsbewertung und bei der Bemessung des Mietwerts möglichst einheitliche und steuergerechte Verhältnisse sicherzustellen. Als positives Ergebnis dieser Zusammenarbeit zwischen der eidgenössischen und den kantonalen Steuerverwaltungen ist die harmonisierende Wirkung auf die Ermittlungsmethoden insbesondere, aber auch auf die Vorschriften der Liegenschaftsbewertung in den Kantonen zu werten.

Im Bundessteuerrecht gilt als Mietwert einer selbstgenutzten Liegenschaft DERJENIGE BETRAG, DEN DER EIGENTÜMER ODER NUTZNIESSER AUFWENDEN MÜSSTE, UM EIN GLEICHARTIGES OBJEKT IN GLEICHER WOHLNLAGE MIETEN ZU KOENNEN.² Diese Gesetzesformulierung entspricht dem Prinzip der Marktmiete und stimmt auch mit den meisten kantonalen Gesetzeswortlauten überein.

Grundsätzlich bevorzugt die EStV die Bemessung der EMW aufgrund der Vergleichsmethode. Insbesondere bei EFH, unter Umständen auch bei StWE, wird den Kantonen, wegen der geringen Wahrscheinlichkeit vergleichbare vermietete Liegenschaften zu finden, eine Bewertung nach objektiven Kriterien nahegelegt.³

¹ Art. 93, Abs. 2 WStB.

² Art. 21, Abs. 1, lit. b WStB.

³ Richtlinien der EStV für die Ermittlung des Mietwerts selbstbenutzter Wohnliegenschaften vom 25.3.1969, S. 1.

II. BEWERTUNG AUF GRUNDLAGE KANTONALER SCHÄTZUNGEN

In der Praxis stützen sich die kant. Wehrsteuerverwaltungen für die Bemessung des EMW in der direkten Bundessteuer i.d.R. auf die für die kt. Staatssteuern ermittelten EMW ab. Bedingung ist jedoch, dass die Veranlagung des Mietwerts nach einheitlichen, von der EStV formulierten Grundsätzen durchgeführt wird. Dasselbe gilt für die Liegenschaftsschätzungen, falls diese für die Ermittlung des EMW als Ausgangspunkt dienen.⁴

Der in den meisten Kantonen als Basis für die Berechnung dienende Steuerwert hat hierbei unter billiger Berücksichtigung des Verkehrs- und des Ertragswerts einer Liegenschaft ermittelt zu werden; m.a.W. sollte der kt. Steuerwert möglichst dem Wehrsteuerwert entsprechen. Die Eigenmietwerte sollten unter den genannten Voraussetzungen i.d.R. mit 6 % des Steuerwerts berechnet werden. Im anderen Fall, sei es, dass die kt. Steuerwerte nach anderen Grundsätzen ermittelt werden, oder dass die dem Steuerwert zugrunde liegenden Hilfswerte (Ertrags- u. Verkehrswert) der Kostenentwicklung nicht angepasst sein sollten, passen die kt. Wehrsteuerverwaltungen die Prozentansätze aufgrund eigener Erhebungen an die gegebenen Verhältnisse an.

In Anbetracht, dass der EMW geschätzt werden muss, berücksichtigt die eidg. StV einen Ermessensspielraum bei den Kantonen, so dass nur jenen Kantonen eine Erhöhung des EMW nahegelegt wird, bei welchen eine offensichtliche Abweichung vom Marktwertprinzip festgestellt wird. Hierin ist kein Eingriff in die kt. Steuerautonomie zu erblicken, da ja ohnehin nur eine Anpassung für die direkte Bundessteuer verlangt werden kann.⁵ Auf jeden Fall sollten die Beträge mit dem Ergebnis einer nach der Nettomethode durchgeführten Kontrollrechnung, welcher ein Zinssatz von 3-4 % zugrundegelegt wird, übereinstimmen.⁶

⁴ Richtlinien, S. 1.

⁵ Antwort des Bundesrates zur einfachen Anfrage Augsburger vom 1.3.1982.

⁶ Richtlinien, S. 4 f.

In der Praxis werden die EMW von 19 Kantonen direkt übernommen. In 2 Kantonen mit einem tiefen Eigenmietwertniveau⁷ und in 5 Kantonen mit einer Spezialregelung für Domizil-Wohneigentümer⁸ werden die EMW i.d.R. durch prozentuale Erhöhung der Liegenschaftswerte oder ihrer Ansätze angepasst.

Eine unterschiedliche Bemessung der Eigenmietwerte für die Staats- und die direkte Bundessteuer sollte sowohl aus Gründen der Rechtssicherheit, wie auch der Veranlagungstechnik vermieden werden.

III. DIE VOM BUND VORGESCHLAGENEN EINZELBEWERTUNGSMETHODEN

A. Vorbemerkungen

Das Bundessteuerrecht wendet für die Festlegung des EMW ausschliesslich die Bruttomethode an. Die Nettomethode benutzt es, wie erwähnt, lediglich zu Kontrollzwecken.

Nach den von der EStV am 25. März 1969 herausgegebenen Richtlinien für die Ermittlung des Mietwerts selbstbenutzter Wohnliegenschaften⁹ werden drei Verfahrensarten der Einzelbewertung unterschieden, nämlich die Bewertung nach RAUMEINHEITEN, diejenige der Schätzung nach NORMEN JE ZIMMER und schliesslich die Bewertung nach RICHTOBJEKTEN. Allen drei Methoden werden Faktoren zugrundegelegt, welche für die Wohnqualität des zu schätzenden Objekts entscheidend sind.

⁷ SO, BL.

⁸ SZ, ZG, VD, TI, GE.

Die relevanten Faktoren für ein EINFAMILIENHAUS sind:

- örtliche Mietzinsverhältnisse.
- Lage des Objekts.
- Alter des Hauses.
- Grösse, Ausbau und Zustand des Gebäudes und des Gartens.
- zusätzliche Einrichtungen (Garagen, Schwimmbassin usw.).
- Mehrinvestitionen, die ein Einfamilienhaus im Vergleich zu einer Wohnung mit gleichem Wohnraum in einem Mehrfamilienhaus erfordert.
- Vorteile des Wohnens im eigenen Haus.

Die relevanten Faktoren der Bewertung von EIGENTUMSWOHNUNGEN sind grundsätzlich gleich, wie für Einfamilienhäuser. Lediglich die Zuschläge für Mehrinvestitionen und für Vorteile des Wohnens im eigenen Haus fallen hier ausser Betracht.

B. Die Bewertung nach Raumeinheiten⁹

Beim Bewertungsmodus nach Raumeinheiten unterscheidet man eine VORBEREITUNGS- und eine DURCHFÜHRUNGSPHASE.

Die Vorbereitung umfasst repräsentative Erhebungen zur Ermittlung bezahlter Mietzinse vermieteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wobei nach dem folgenden Frageschema vorgegangen werden soll:

- Ermittlung der Bruttomietzinse (Heiz- und Warmwasserkosten werden nicht in die Berechnung einbezogen).

⁹ Nach diesem Verfahren werden in den meisten Kantonen die Ertragswerte der Liegenschaften ermittelt.

- Feststellung der Raumeinheiten. Eine RE beinhaltet i.d.R. eine Fläche von 15 - 20 m². Die dieses Normalmass über- oder unterschreitende Fläche kann mit Bruchteilen von RE evaluiert werden (+/- 2 m² = 0,1 RE). Zimmer, Küchen und voll ausgebaute Badezimmer stellen i.d.R. je eine RE dar. Einfache Bäder, Kochnischen und Mansarden zählen je nach Grösse und Ausbau 1/2 bis 1 RE. Für separate Duschen und Veranden sollten je 1/2 RE, für eine Zusatztoilette 0,2 - 0,3 RE addiert werden.
- Ortsweise Zusammenstellung der Mietzinse nach Alter, Wohnlage und Ausbau;
- Bildung von Altersgruppen.¹⁰
- Abstufung der Ansätze pro Raumeinheit innerhalb der Altersgruppen:
 - nach Wohnlage (ungünstig, mittel, günstig).
 - nach dem Ausbau (Qualität der Inneneinrichtung, Beheizungsart, Warmwasseraufbereitungsart). Vorzugsweise werden auch hier drei Gruppen gebildet (einfach, mittel, komfortabel).
- Berechnung der Ansätze pro RE für Wohnungen jeder Kategorie, getrennt für jede Ortschaft.
- Zuschlagsnormen in Prozenten für Einfamilienhäuser.

Folgendes Vorgehen wird bei der Bewertung vorgeschlagen:

- Besichtigung des Schätzungsobjekts.
- Ermittlung der Anzahl Raumeinheiten.

¹⁰ Vorgeschlagen werden drei Gruppen: 10-jährige, 10- bis 20-jährige und ältere Liegenschaften.

Anhand eines Beispiels¹¹ soll die Berechnung der RE einer Liegenschaft verdeutlicht werden. Einschätzungsobjekt ist ein EFH mit folgenden Einrichtungen und Räumen:

Raumeinheiten

Erdgeschoss:	Kleiner Vorraum	-
	Esszimmer	1
	Wohnzimmer	1,5
	Küche	1
	WC mit Lavabo	0,3
1. Stock:	Elternzimmer	1
	3 Kinderzimmer	3
	Badzimmer mit Lavabo	1
Dachstock:	1 Mansarde	1
	WC mit Lavabo	0,2

Total		10,- RE

- Festlegung des anzunehmenden Grundansatzes pro Raumeinheit.
- Prozentualer Zuschlag für ein EFH im konkreten Fall. Dieser wird mit Vorteil auf 5-30 % des nach RE bemessenen EMW evaluiert, um so den bei EFH vorkommenden, unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung tragen zu können. Je nach Umschwung und Wohnlage sollte für ein Reihenhaus ein Zuschlag von 5-10 %, für ein

¹¹ Beispiel aus Richtlinien S. 3.

angebautes EFH von 10-20 % und für ein freistehendes EFH von 20-30 % erfolgen.¹²

C. Die Bewertung nach Normen je Zimmer

Das Vorgehen bei der Bewertung nach NORMEN JE ZIMMER gestaltet sich analog der Bewertung nach RE. Dieser einfachere Schätzungsmodus wird für EFH durchschnittlicher Bauart vorgeschlagen, wobei mit Ansätzen je Zimmer gerechnet wird.

Beispiel:

In der betreffenden Gemeinde werden für dem einzuschätzenden 5-Zimmer-EFH ähnliche Wohnungen im Mittel ein Jahreszins von 1'800 Fr. je Zimmer gezahlt. Der Zuschlag für ein freistehendes EFH wird auf 25 % veranschlagt. Die Jahresmiete der Garage wird auf 1000 Fr. evaluiert.

Aufgrund dieser Angaben wird der folgende Jahresmietwert der Liegenschaft ermittelt:

5 Zimmer zu Fr. 1'500.--	Fr. 7'500.--
Zuschlag für EFH (25 %)	Fr. 1'875.--
Autogarage	Fr. 1'000.--

Jahresmietwert des EFH	Fr. 10'375.--

¹² Beachte auch die Sondervorschriften zur Bemessung selbstbenutzter Herrschaftsliegenschaften, luxuriöser Villen, Ferien- und Wochenendhäuser und dgl. (Richtlinien, S. 6).

D. Die Bemessung nach Richtobjekten

Bei der Bewertung nach RICHTOBJEKTEN werden anstelle vermieteter Vergleichsobjekte geeignete Einfamilienhäuser als Richtobjekte herangezogen, deren Eigenmietwert in einem ersten Stadium auf Grund der Schätzungsmethode nach Raumeinheiten bzw. Normen je Zimmer ermittelt werden. Für jede Gemeinde oder Region wird gestützt auf repräsentative Mietzinserhebungen, eine Mietwertskala mit Mindest- Mittel- und Höchstwerten für verschiedene Einfamilienhaus-Typen erstellt. Der Eigenmietwert des zu schätzenden EFH wird sodann anhand der Richtwertskala eingestuft.

IV. DIE ABZÜGE

Passivzinsen und LUK können vom Einkommen vollumfänglich abgesetzt werden.¹³

Auch der Bund lässt neben der Möglichkeit des effektiven Abzugs der LUK Abzugspauschalen zu, wobei grundsätzlich die kantonal ermittelten Pauschalen übernommen werden. Die EStV hat zu Handen der kt. Wehrsteuerverwaltungen Bemessungsrichtlinien für die Pauschalen herausgegeben. Für weniger als 10 Jahre alte Gebäude sollte die Pauschale entweder 15 % oder 1/10 des Bruttomietwerts, bei älteren Gebäuden 25 % bzw. 1/6 der nämlichen Werte betragen. Der prozentuale Ansatz sollten hierbei in denjenigen Kantonen, welche den Steuerpflichtigen an den einmal gewählten Abzugsmodus binden, Anwendung finden, während der bruchmässige Ansatz für jene Kantone bestimmt ist, welche in jeder Steuerperiode die Wahl zwischen den beiden Abzugsarten zulassen wollen.¹⁴

¹³ Art. 22, Abs. 1, lit. d+e BBSt (SA 642.11).

vgl. zu den abzugsfähigen Kosten des Unterhalts Masshard, Wehrsteuer-Kommentar, S. 158 ff.

¹⁴ vgl. Richtlinien der EStV für den Abzug von Liegenschaftskosten vom 31.10.1967, in ASA 36 (1967/68), S. 27.

D I E K A N T O N E

A A R G A U

I. Rechtliche Grundlage und Ermittlungsverfahren

Zu den steuerbaren Einkünften gehören auch die Naturalbezüge unter Einschluss der Eigennutzung von Liegenschaften, wobei als EMW jener Betrag angerechnet wird, den der Steuerpflichtige bei Vermietung an Dritte erhalten würde.¹ In den Grundsätzen wird der EMW ausschliesslich nach dem Einzelbewertungsverfahren nach Raumseinheiten gemäss den Richtlinien der eidg. StV. ermittelt.² Dieses Bewertungsverfahren gilt für EFH, StWE und für die selbstbewohnte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus.³

Der Kanton ist in 4 nach Gemeinden eingeteilte Bewertungskategorien gegliedert, wobei die Spannbreite zwischen der I. und IV. Kategorie 20 % beträgt. Für EFH werden Zuschläge von 5-20 %, für Villen zusätzlich noch 10-30 % berechnet. Feste Einbauten wie Cheminées, Saunas, Schwimmbäder, feste Möblierungen, automatische Garagentore und dgl. mehr werden mit 5 % der effektiven Baukosten belastet, wobei je nach Alter eine Reduktion bis auf max 30 % des Neuwerts erfolgen kann.

¹ § 23, Abs. 2 AG-StG, § 6 AG-VV StG. Für Mai 1984 ist eine Volksabstimmung über eine "massvolle, dem Zwecke der Eigentumsbildung dienende Festlegung der EMW vorgesehen."

² Kantonale Wegleitung für die Schätzung nicht-landwirtschaftlicher Grundstücke (AGVE 1978, S. 108).

³ vgl. Dokumentation.

Die EMW werden in grösseren Zeitabständen auf Beschluss des RR angepasst. Der Bund wie auch die Gemeinden übernehmen die für die Staatssteuer veranlagten Werte.

II. Abzüge

LUK können effektiv wie auch als Pauschale abgezogen werden. Diese beträgt für bis zu 10-jährige Bauten 10 % des Mietrohertrages, für ältere Gebäude 20 % desselben. Für Geschäftsliegenschaften, Mehrfamilienhäuser (Mehr als 4 Whgn) und sofern ein Steuerpflichtiger mehr als 4 Wohnungen besitzt, ist der pauschale Abzug nicht zugelassen. Die Schuldzinsen sind vollumfänglich abzugsfähig.⁴

III. Durchschnittswerte im Kt. AG⁵

- Für ein neugebautes EFH mit einem VW von Fr. 500'000.-- gilt als durchschnittlicher EMW ca. Fr. 11 - 13'000.-- (Stadt) und ca. Fr. 10 - 11'000.-- (Land).
- Für eine neuwertige 4-Zi-Whng mit einem VW von Fr. 350'000.-- ergibt sich ein durchschnittlicher EMW von Fr. 8 - 9'000.-- in städtischen Verhältnissen und Fr. 7 - 8'000.-- (Land).

⁴ § 12 AG-VVOzStG.

⁵ Mtlg. der kt. StV.

APPENZELL - AUSSERRHODEN

I. Rechtliche Grundlage

Als Vermögenseinkunft gilt namentlich der Mietwert von Liegenschaften oder Teilen von solchen, die sich der Steuerpflichtige kraft Eigentums oder eines Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung hält.¹ Der Mietwert selbstgenutzter Liegenschaften bestimmt sich nach der Miete, die für ein gleiches Objekt in gleicher Lage zu bezahlen wäre. Fehlen Vergleichsobjekte, so ist der Mietwert aufgrund des Steuerwerts der Liegenschaft festzulegen.²

II. Grundstücksschätzungen

In der Praxis stützt sich die EMW-Ermittlung auf den durch amtliche Schätzung festgelegten STEUERWERT, der mit dem VERKEHRSWERT identisch ist.³ Dieser hat dem mittleren Preis zu entsprechen, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend oder an vergleichbarer Lage verkauft werden. Sind keine tauglichen Vergleichspreise vorhanden, wird der Verkehrswert überbauter Grundstücke auf Grund des REAL- und des ERTRAGSWERTES nach Massgabe der Bedeutung dieser Faktoren ermittelt.⁴

Der REALWERT (Sachwert) eines Schätzungsobjektes ergibt sich aus dem ZEITWERT der Gebäude und dem VERKEHRSWERT des Bodens. Das übliche Mass übersteigende Umschwünge, die ohne Beeinträchtigung des Wertes der vorhandenen Gebäude anderweitig verwendet werden könnten, werden nicht in die Realwertsberech-

¹ Art. 26, Abs. 1, Ziff. 1 des Gesetzes über die direkten Steuern (AR-StG), Aenderung vom 27.4.1980.

² Art. 15, Abs. 1 AR-StVO.

³ Art. 38 und 80 AR-StG.

⁴ Art. 9 Steuerschätzungs VO vom 27.8.1973 (AR-StSchVO)

nung miteinbezogen, sondern wird gesondert berechnet.⁵

Der ERTRAGSWERT eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstücks entspricht dem kapitalisierten EMW des Grundstücks zu einem Satze, der ausser einer angemessenen Verzinsung des Kapitals auch die bei richtiger Bewirtschaftung entstehenden Unkosten berücksichtigt.⁶

Revisionen der Grundstücksschätzungen und somit auch Anpassungen der EMW erfolgen alle 10 Jahre.⁷

Nach Massgabe von Art. 9 der Verfügung des eidg. Finanzdepartements vom 14.10.58 (VBG) beträgt der für die direkte Bundessteuer massgebende Steuerwert von nicht-landwirtschaftlichen Liegenschaften 120 % des kantonalen Steuerwerts, womit sich eine Korrektur des Eigenmietwerts von 20 % ergibt.

III. Die Ermittlung

Die Vergleichsmethode wird für Eigentumswohnungen und Reiheneinfamilienhäuser angewendet. Es wird jedoch vom Steurpflichtigen verlangt, dass er Vergleichsobjekte selber vorbringt, wobei der Mietzins einer einzigen Liegenschaft für die Bildung eines Marktpreises nicht genügt.⁸ Fehlen Vergleichsobjekte, was regelmässig bei EFH der Fall ist, wird der Bruttomietwert als prozentualer Betrag des StW ausgedrückt. Dieser beträgt bei StW bis Fr. 250'000.-- 5 1/2 %, bei den übrigen Liegenschaften 5 %. Die Bemessungsspanne beträgt +(-) 1/4 Prozent, um den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls Rechnung tragen zu können.

⁵ Art. 10, Abs. 1, Ziff. 4 AR-StSchVO.

⁶ Art. 11 AR-StSchVO.

⁷ Art. 31 AR-StSchVO.

⁸ Richtlinien des RR von AA für die Festsetzung der Mietwerte selbstbenutzter Liegenschaften vom 28.10.1980.

VI. Abzüge

Von den rohen Vermögenseinkünften können die LUK und Verwaltungskosten abgerechnet werden.⁹ LUK dürfen im Gegensatz zu den Schuldzinsen demnach NICHT von der Gesamtsumme der Einkünfte abgezogen werden.¹⁰

Für Liegenschaften des Privatvermögens kann anstelle des Effektivkostenabzugs ein Pauschalabzug vorgenommen werden, sofern der jährliche Bruttoertrag des gesamten Liegenschaftsbesitzes des Steuerpflichtigen Fr. 60'000.-- nicht übersteigt. Die Pauschale beträgt 10 % des Bruttomietetrages bei 10-jährigen und jüngeren Gebäuden, 20 % für ältere Gebäude. Der Steuerpflichtige kann in jeder Veranlagungsperiode zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der tatsächlichen Kosten wählen. Das Wahlrecht ist für jedes einzelne Gebäude gegeben.¹¹

A P P E N Z E L L - I N N E R R H O D E N

I. Rechtliche Grundlage und Grundstücksschätzungen

Die rechtliche Grundlage für die steuerliche Erfassung des EMW ergibt sich aus Art. 21 AI-StG. Als EMW gilt jener Betrag, der bei Vermietung an Drittpersonen unter normalen Verhältnissen erzielt werden könnte, wobei der Nutzungswert des im Grundstück investierten Kapitals angemessen berücksichtigt werden muss.¹

Der EMW wird vom STEUERWERT, der durch Beschluss des Grossen Rates in Prozenten des Verkehrswertes festgelegt wird, abgeleitet.² Die Ermittlung des VERKEHRSWERTS basiert auf

⁹ Art. 27 AR-StG.

¹⁰ Art. 29, Abs. 1, Ziff. 1 AR-StG.

¹¹ Art. 16 AR-VOzStG.

¹ Art. 20 VOzStG.

² Art. 34, Abs. 3 StG; Art. 33 AI-VOzStG.

bezahlten Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken in der näheren Umgebung. Fehlen taugliche Vergleichsobjekte, so wird dieser auf Grund des ERTRAGS- und REALWERTS unter Zuhilfenahme eines Gewichtskoeffizienten für den Ertragswert ermittelt.³

Eine Revision der Grundstücksschätzungen als auch der EMW wird alle 10 Jahre durchgeführt.

III. Das Ermittlungsverfahren⁴

Als EMW von EFH inklusive Boden werden 5 % des Steuerwerts berechnet.⁵ Bei selbstgenutztem StWE, Garagen usw. stützt sich die Bemessung des EMW auf die Vergleichsmiete.⁶

Bund und Gemeinden übernehmen bei der Veranlagung den kantonalen EMW.

IV. Abzüge

Bis Ende 1980 bestand das sog. Kostendeckungsprinzip, d.h. der angerechnete EMW musste mindestens die Höhe der zugelassenen Abzüge erreichen, womit negative EMW zwangsläufig ausgeschlossen waren.⁷ Heute können LUK und Schuldzinsen ohne Einschränkung abgerechnet werden, womit auch ein negatives Saldo der Liegenschaftsrechnung zugelassen wird.⁸ Ein PAUSCHALABZUG für den

³ StKB betr. Schätzung von Grundstücken vom 30.6.1975, S. 18.

⁴ Bei landwirtsch. Grundstücken wird der EMW aufgrund eines Einzelbewertungsverfahrens nach Raumeinheiten festgelegt (AI-StKB betr. Grundstücksschätzungen, S. 2 ff.).

⁵ Art. 2, Abs. 4 des Standeskommissionsbeschlusses (StKB) zum StG + VO.

⁶ Wegleitung für die Steuererklärung 1983.

⁷ vgl. alt Art. 2, Abs. 4 StKB.

⁸ Art. 24, lit. c StG und Art. 27 VOzStG.

Unterhalt wird, ausser bei buchführungspflichtigen Steuerpflichtigen zugelassen. Der Wechsel von der Pauschale zum tatsächlichen Kostenabzug ist für jede Veranlagungsperiode möglich. Umgekehrt ist der Effektivkostenabzug für 8 Jahr bindend. Die Pauschale beträgt bei bis zu 10 Jahre alten Liegenschaften 15 %, für 10 - 30 Jahre alte Gebäude 25 %, bei älteren Lg. 30 % des Bruttomietwerts.⁹

B A S E L - L A N D

I. Rechtliche Grundlage

Nach § 23, Abs. 2 BL-StG wird der EMW selbstbenutzter Liegenschaften nach Marktwerten bemessen.

II. Die Gebäudekatasterschätzung

Für die Berechnung des EMW ist der GEBÄUDEKATASTERWERT massgebend.¹ Die Festlegung des Katasterwerts, einerseits für den Boden, anderseits für Gebäude, wird als Mischwert zwischen VERKEHRS- und ERTRAGSWERT ausgedrückt.²

Als VW der Gebäude gilt der durchschnittliche Brandversicherungswert der ersten 15 der letzten 17 Jahre vor der Neueinschätzung.³

⁹ Dokumentation.

¹ Der Gebäudekatasterwert ist identisch mit dem Steuerwert.

² § 43 BL-StG.

³ § 18 der Vollziehungsverordnung zum Steuer- und Finanzgesetz vom 19.9.1974.

Der EW der Gebäude berechnet sich mit 6 - 8 % des kapitalisierten Bruttoertrags.⁴ Zur Errechnung des Katasterwerts wird nun bei Einfamilienhäusern das Mittel aus VK und EW gebildet, während bei Mehrfamilienhäusern der Ertragswert bis zu viermal gewichtet wird.⁵

Zur Vereinfachung dieser komplizierten Berechnungsart wird in der Praxis der Katasterwert durch Multiplikation des Versicherungswerts (Brandlagerwert) aus dem Jahre 1939 mit einem Faktor errechnet.⁶ Bei Einfamilienhäusern beträgt die Katasterwertspanne das 1.8 bis 3.45-fache dieses Brandlagerwertes.⁷

III. Die Ermittlung

Der Eigenmietwert wird in Funktion des Gebäudekatasterwertes ausgedrückt. Bei einem Katasterwert bis Fr. 64'300.-- beträgt der Mietwert 6.6 % und vermindert sich bis 3.7 % bei einem Katasterwert von Fr. 712'000.--. Für Katasterwerte über Fr. 1'000'000.-- beträgt der Eigenmietwert einheitlich Fr. 50'000.--.⁸ Bei der selbstbewohnten Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus wird als Eigenmietwert der Mietzins, wie er für vergleichbare Wohnungen im gleichen Haus gezahlt wird, berechnet.

⁴ § 16 BL-VVO.

⁵ Ueber die unterschiedliche Gewichtung der kombinierten Faktoren gibt es keine gesetzlichen Bestimmungen, sondern lediglich eine eingespielte Praxis.

⁶ § 15 der Regierungsverordnung über das Verfahren für die Katasterneuschätzung 1983.

⁷ Die Katasterwerte wurden auf den 1.1.83 um 50 % erhöht, was jedoch keine Erhöhung der Eigenmietwerte zur Folge hatte, da diese gleichzeitig durch einen parlamentarischen Beschluss bis Ende 1988 eingefroren wurden.

⁸ § 1 der RR vom 22.10.1974 zum Steuer- und Finanzgesetz und zur dazugehörigen Vollziehungsverordnung (Änderung vom 9.2.1982).

Die EMW wurden letztmals im Jahre 1973 erhöht. Sämtliche Gemeinden unterstellen den EMW der Einkommensbesteuerung und verwenden hierfür den kantonalen Wert. Der Bund übernimmt im Prinzip die kantonalen EMW. Für die direkte Bundessteuer werden sie jedoch seit 1981 um 15 % erhöht. Diese Erhöhung gilt für EMW bis Fr. 30'000.--. Ab Fr. 30 bis 34'000.-- ist die Erhöhung gestaffelt und ab einem EMW von mehr als Fr. 34'000.-- sind die Werte für die Staatssteuer und die direkte Bundessteuer wieder identisch.⁹

IV. Abzüge

Abgezogen werden können die tatsächliche LUK als auch ein Pauschalwert, der generell 30 % des Bruttomietwerts beträgt.¹⁰ Nur der Wechsel vom pauschalen zum effektiven Kostenabzug ist möglich, und zwar nur, wenn nachgewiesen wird, dass die Pauschale die effektiven Kosten nicht deckt.¹¹

V. Besonderes

Im Rahmen einer Revision drängt sich auch eine Neukonzeption des Berechnungssystems auf, weil die Verknüpfung Versicherungswert-Katasterwert-Eigenmietwert dazu führt, dass jede Erhöhung des Versicherungswerts (z.B. durch energiesparende Investitionen) sich direkt auf den EMW durchschlägt. Ebenfalls unhaltbar ist, dass alle Liegenschaften mit gleichem Gebäudekatasterwert den gleichen Eigenmietwert erhalten, auch wenn das eine Gebäude an bevorzugter Lage steht und das andere Gebäude Immissionen ausgesetzt ist. Es sind daher Bestrebungen im Gange, die Katasterschätzung auf eine

⁹ Info. der kt. StV.

¹⁰ § 29, Abs. 2 BL-StG.

¹¹ vgl. § 3 der RR über das Verfahren für die Katasterneuschätzung 1983 vom 9.2.1983.

neue Basis, nämlich den Handelswert einer Liegenschaft, zu stellen, wodurch sämtliche Vor- und Nachteile der Lage automatisch miteinbezogen würden.¹²

¹² Mtlg. der kt. StV.

B A S E L - S T A D T

I. Rechliche Grundlage und Grundstücksschätzungen

Nach § 40, Abs. 1 BS-StG vom 22.12.1949 bildet der Mietwert der selbstbenützten Wohnung im eigenen Haus Einkommen aus unbeweglichem Vermögen. Bei EFH und StWE wird der EMW vom Steuerwert abgeleitet, weshalb kurz auf das Schätzungsverfahren einzugehen ist.

Die STEUERWERTE von Grundstücken werden unter billiger Berücksichtigung des Ertrags- und Verkehrswerts festgelegt.¹ Wohnliegenschaften werden hierbei i.d.R. zum Mittel des dreifachen Ertrags- und des einfachen Verkehrswertes geschätzt.²

Der ERTRAGSWERT errechnet sich durch Kapitalisierung des Bruttomietwerts mit einem um 2 % über dem Zinssatz der Basler Kantonalbank liegenden Satz.³ Ist bei EFH eine Schätzung nach dem Marktwert nicht möglich, wird der Ertragswert mit 2/3 des Verkehrswerts angenommen.⁴

Der VERKEHRSWERT des Gebäudes wird ermittelt, indem der geltende Brandversicherungswert auf den Baukostenindex im Zeitpunkt der Neubewertung, abzüglich der Altersentwertung⁵ der Liegenschaft umgerechnet wird. Die geltende Brandversicherung basiert auf den Baukosten von 1939 (=100 %) + 60 % Teuerung. Dieser Wert wird nun für eine Neueinschätzung dem Baukostenindex

¹ § 63, Abs. 1 BS-StG.

² § 12, Abs. 1, lit. b BS-VOzStG.

³ Richtlinien für die Wertberechnung von Grundstücken, die nicht geschäftliches Vermögen bilden vom 7.11.1972, 1.1.

⁴ vgl. zu dieser Methode Entscheid der StK BS vom 5.3.1975, Nr. 10/1975, S. 7.

⁵ Für bis zu einem Jahr alte Liegenschaften beträgt dieser Abzug 0.3 % des Verkehrswerts, für 2 Jahre alte Liegenschaften 1.6 %, 5/3.6 %, 10/3.6 %, 15/5.9 %, 20/8.6 %, 30/15 %, 40/22.9 %, 60/42.9 %, 80/66 %.

im Zeitpunkt der Neubewertung angepasst (Neueinschätzung = geltende Brandversicherung X Baukostenindex / 160). Das Land wird zum sog. relativen Wert der in der betreffenden Region bezahlten Grundstückspreise veranschlagt.⁶

II. Die Ermittlung

Bei selbstgenutzten Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus erfolgt die Bemessung des EMW nach Vergleichsmieten.⁷ Bei selbstgenutzten EFH⁸ und StWE wird dieser als prozentualer Betrag des Steuerwerts ausgedrückt, wobei der Steuerpflichtige zwischen einer BRUTTO- und einer NETTOMETHODE wählen kann. Wählt er die Nettomethode,⁹ so kann er vom so ermittelten Wert weder Passivzinsen, noch Unterhaltskosten mehr abziehen. Der Nettomietwert beträgt 4 % der Differenz zwischen dem Steuerwert und der verzinslichen, hypotheekarischen Belastung, während bei der Bruttomethode¹⁰ 6 % des Steuerwerts als Bruttomietwert aufgerechnet werden.¹¹

⁶ Richtlinien für die Wertberechnung von Grundstücken, die nicht geschäftliches Vermögen bilden, vom 7.11.1972.

Beim relativen ist im Gegensatz zum absoluten Landwert mitberücksichtigt, dass bei der Ueberbauung eines Grundstücks meist nicht die zulässige Ausnutzungsziffer voll ausgeschöpft wird, womit auch der Ertrag der Liegenschaft insgesamt nicht dem absoluten Landwert entspricht. Anders gesagt nimmt mit zunehmendem Alter der Liegenschaft die Ausnutzung des Bodens fortlaufend ab, was zur Folge hat, dass die Verzinsung des absolute Landwerts zusehends sinkt (Entscheid StK BS, Nr. 10/75, S. 8).

⁷ Wegleitung zur Steuererklärung 1983, S. 12.

⁸ Schätzung des Eigenmietwerts bei freistehenden Einfamilienhäusern, VGE BS vom 15.5.70 i.S. R. S. 5 ff., Ziff. 2.

⁹ StRK BS vom 2.12.81, Nr. 8/81.

¹⁰ BS-StRK vom 8.12.82, Nr. 17/82.

¹¹ Wegleitung zur Steuererklärung 1983, S. 12; vgl. zum Problem

Die EMW-Berechnung für VILLEN MIT EINEM GROSSEN UMSCHWUNG sei anhand des folgenden Beispiels dargelegt: Einem Gebäudeversicherungswert von ca. 1/2 Mio. entspricht ein Umschwung von ca. 1000 m², welcher mit seinem relativen Wert in die Berechnung fällt. Für die Festsetzung des Mietwerts wird der übersteigende Teil bis zu einer Fläche von 3000 m² zu 30 % und was darüber hinausgeht mit 10 % des relativen Landwerts in Anschlag gebracht. Der EMW soll somit nicht linear mit zunehmender Grösse einer Parzelle wachsen. Auf diese Weise wird dem geringen Einfluss des den üblichen Umschwung übersteigenden Teils des Landes auf den EMW die erwünschte Beachtung geschenkt.¹²

III. Abzüge

Da der Steuerpflichtige im Kanton BS bei der EMW-Ermittlung eine Wahl zwischen einer Netto- und einer Bruttomethode treffen kann, sind keine Pauschalabzüge für die LUK vorgesehen, da eine solche bereits in der Nettomethode berücksichtigt ist. Somit können bei der Bruttomethode lediglich die effektiven LUK und die Hypothekarzinsen abgezogen werden.¹³

der Verzinsung des Eigenkapitals StK BS vom 24.10.74 i.S. M. und vom 8.1.75 i.S. K.

¹² Entscheid StK BS vom 5.3.75, Nr. 10/75 und VGE BS vom 15.5.70 i.S. R., S. 4 f., Ziff. 1.

¹³ § 43, lit. b+c, BS-StG.

B E R N

I. Rechtsgrundlage und Ermittlung

Die rechtliche Grundlage für die EMW-Besteuerung findet sich in Art. 28, Abs. 1, lit. a BE-StG.¹

Die Ermittlung in der Praxis basiert auf repräsentativen Erhebungen und richtet sich grundsätzlich nach der Bruttomethode. Die rund 110'000 Eigenmietwerte des Kantons wurden für die Steuerperiode 1983/84 neu bewertet, wobei nach anderen Grundsätzen vorgegangen wurde, als bei früheren Anpassungen, bei welchen durch "lineare Erhöhungen und wegen fehlerhaften bzw. unvollständiger Bewertungen z.T. verzerrte, sachlich nicht zu rechtfertigende Verhältnisse" herbeigeführt wurden.²

Als massgebend für die Bewertung bei EFH und StWE wurden die Mietzinsverhältnisse der Jahre 1981/82 betrachtet. Um der individuellen und regionalen Entwicklung der einzelnen EMW besser Rechnung tragen zu können, wurden Tabellen als Entscheidungsgrundlagen erstellt, in welchen Kriterien wie der Standort einer Baute nach Gemeindekategorien, die Grösse einer Wohnung, das wirtschaftliche Alter, die Beheizungsart, der Ausbau mit Zusatzanbauten und schliesslich die Wohnlage massgebend berücksichtigt wurden.³ Bei der selbstbewohnten Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus erfolgt die Ermittlung durch Vergleich mit vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.⁴

Bei der letzten Anpassung ergaben sich durchschnittliche Erhöhungen der EMW um 17.07 %. Für EFH beträgt nun der durchschnittliche EMW Fr. 7'457.--, bei StWE Fr. 7'316.-- pro Wohnung.⁵

¹ BSG 661.11 (Berner Gesetzessammlung).

² Schriftlicher Bericht zur Pressekonferenz der Finanzdirektion des Kantons Bern vom 7.12.1982, S. 4.

³ Schriftlicher Bericht zur Pressekonferenz, a.a.O.

⁴ Dokumentation.

⁵ Schriftlicher Bericht zur Pressekonferenz, S. 5.

Die Periodizität der Anpassung der Eigenmietwerte erfolgt unregelmässig und richtet sich nach der Marktentwicklung.

II. Abzüge

Von den rohen Einkünften dürfen die fällig gewordenen Schuldzinsen, die Kosten des Unterhalts, des Betriebs und der Verwaltung von Grundstücken unter Einschluss der Liegenschaftensteuer abgezogen werden.⁶ Für jede Veranlagungsperiode kann, sofern das Grundstück nicht zum Geschäftsvermögen gehört, zwischen dem pauschalen und dem effektiven Unkostenabzugsmodus gewählt werden. Die Pauschale beträgt hierbei 1/10 des Gebäuderohertrages bei bis zu 10-jährigen Bauten, bei den übrigen Gebäuden 1/5. Das Wahlrecht gilt für alle Grundstücke.⁷

III. Besonderes

Im Rahmen der Uebernahme der kantonal veranlagten Erhebungswerte für die EMW-Besteuerung in die direkte Bundessteuer ist insbesondere auf die Auseinandersetzung zwischen der eidg. Steuerverwaltung und der Steuerverwaltung des Kantons Bern in den Jahren 77/78 hinzuweisen.⁸ In einer gesamtschweizerischen Erhebung über die EMW selbstbewohnter Einfamilienhäuser wurde damals festgestellt, dass die im Kanton Bern gültigen EMW um 80 % tiefer lagen, als die bezahlten Mieten. In einem Quervergleich mit anderen Kantonen wurde weiter festgestellt, dass der Kanton Bern mit einem der schlechtesten Ergebnisse dastand. Insbesondere wurde auch der prozentual hohe Anteil der negativen Liegenschaftsrechnungen

⁶ Art. 34 BE-StG.

⁷ Art. 5 der Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (VUBV) vom 12.11.1980 (BSG 661.312.5).

⁸ Schriftlicher Bericht zur Pressekonferenz, a.a.O., S. 2 ff.

kritisiert.⁹ Ein Kompromiss wurde dann in dem Sinne gefunden, dass die EMW für die Veranlagungsperiode 1983/84 einer generellen Neubewertung unterzogen würden.¹⁰

F R E I B U R G

I. Rechtliche Grundlage und Ermittlung

Der jährliche Bruttomietwert wird auf denjenigen Wert geschätzt, der für die Miete eines gleichartigen Objektes bezahlt werden müsste. Dabei ist es unerheblich, ob dieser Wert der normalen Verzinsung des in die Liegenschaft investierten Kapitals oder des VW derselben entspricht.¹

Die Ermittlung des EMW erfolgt nach einem Einzelbewertungsverfahren. Den angewendeten Normen liegen Ergebnisse von Mietzinserhebungen, welche in den verschiedensten Regionen des Kantons durchgeführt wurden, zugrunde. Um eine gerechte und einheitliche Bewertung des Mietwerts im ganzen Kanton anzustreben, wurden im Kanton Freiburg 1983 genaue Normen für die Berechnungen des Eigenmietwerts erlassen, die auch dem Steuerpflichtigen einen besseren Einblick in das Bewertungsvorgehen erlauben sollen.² Der Eigenmietwert wird aufgrund von Normen pro Zimmerein-

⁹ 25.8 % der vor 1947 und 43.5 % der nach diesem Zeitpunkt gebauten Einfamilienhäuser wiesen Kostenüberschüsse auf.

¹⁰ vgl. Regierungsratsbeschluss Nr. 1497 vom 29.4.1981.

¹ Art. 30, lit. a, FR-StG vom 7.7.1972 und Art. 5 der VO vom 12.1.1981 über die Besteuerung der Liegenschaften.

² VO der Finanzdirektion vom 4.1.1983 über die Veranlagung der Liegenschaften für die Steuerperiode 1983/84.

heiten, von zusätzlichen Räumen und von Garagen festgesetzt.³ Jeder Steuerpflichtige hat hierbei einen sehr ins Detail gehenden Fragebogen über seine Liegenschaft auszufüllen. Im einzelnen wird die Anzahl der Zimmereinheiten aufgrund der Wohnfläche nach SIA-Normen ermittelt. Der Wert der Zi-Einheit richtet sich auch nach dem Baujahr, dem Ausbau,⁴ der⁵Bauweise und der Lage der Liegenschaft. Mit Bezug auf die Lage der Liegenschaft innerhalb des Gemeindegebiets werden 3 Kategorien gebildet. Um auch regionalen Unterschieden Rechnung tragen zu können, wurde eine Klassifizierung der Gemeinden vorgenommen.⁶

Für die direkte Bundessteuer werden die für die Staatssteuer veranlagten Werte übernommen⁷

³ Art. 1 der VO.

⁴ SEHR EINFACH: keine Zentralheizung, Bad oder Dusche;
EINFACH: Zentralheizung, Bad oder Dusche, einfache Küche;
STANDARD: genügende Isolation, Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Badezimmer, Küchenkombination mit einigen eingebauten Elektroapparaten;
LUXURIOES: Baumaterialien bester Qualität, einwandfreie Schall- und Wärmeisolation, sehr gute Raumdisposition und sehr gepflegte Ausführung, vollständige Küchenkombination und sonstiger luxuriöser Ausbau.

⁵ Bei der Bauweise werden folgende Reduktionen zugelassen: 4 % für eine ausgebaute oder mehrere Wohnungen umfassende Villa, 6 % für Terrassenhäuser, 13 % für Stockwerkeigentum und 15 % für eine Eigentumswohnung.

⁶ Die Spanne geht von 100 Punkten (z.B. Freiburg-Stadt, Murten, Estavayer-Le-Lac) bis 70 für kleine abgelegene Gemeinden; vgl. zum ganzen Abschnitt VO der Finanzdirektion und besondere Wegleitung für die Bewertung der Miet- und Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften, Januar 1983.

⁷ Mtlg. der kt. StV.

II. Abzüge

Die Passivzinsen und die LUK können vom Bruttoeinkommen vollumfänglich abgezogen werden.⁸ Bei Liegenschaften des Privatvermögens kann an Stelle des Effektivkostenabzugs ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Der Uebergang vom System des Abzuges der tatsächlichen Kosten zum Pauschalabzugssystem wird nicht zugelassen, wogegen der umgekehrte Wechsel einmal zugelassen wird.⁹ Für die Steuerperiode 81/82 wurden die Abzugspauschalen für weniger als 10 Jahre alte Liegenschaften auf 15 % des Bruttomietwerts, für ältere Liegenschaften auf 25 % festgelegt.¹⁰

G E N F

I. Rechliche Grundlage und Grundstücksschätzungen

Die Selbstnutzung einer Liegenschaft wird nach Marktwerten bemessen.¹ Die Berechnung des Eigenmietwerts nimmt den STEUERWERT als Ausgangspunkt, der jedoch nicht unbedingt mit dem für die Vermögensbesteuerung angesetzten Wert übereinstimmen muss. Der Steuerwert bewohnter Gebäude wird dadurch ermittelt, dass der jährliche Bruttomiettertrag (Valeur locative totale annuelle) mit einem

⁸ Art. 36, lit. b+c LIC.

⁹ Art. 38 LIC.

¹⁰ VO vom 12.1.1981 über den Pauschalabzug für Liegenschaftsunterhalts- und Verwaltungskosten.

¹ art. 16, al. 2, lit. g, Loi générale sur les contributions publiques (LCP): "Comme revenu est notamment considéré le loyer correspondant à l'utilisation que fait le contribuable d'immeubles ou de parties d'immeubles lui appartenant ou dont il a l'usufruit;" art. 48, lit. a LCP.

vom RR (Conseil d'Etat) bestimmten Faktor² kapitalisiert wird. Bei selbstgenutzten Immobilien wird der kapitalisierte Wert durch vergleichsweise Heranziehung analoger Fälle ermittelt.³ Bei EMH wie auch bei StWE werden bei dieser Bewertungsart insbesondere die Baukosten, ihr Zustand, die örtliche Lage, die Liegenschaft belastende Servituten und schliesslich neulich erzielte Kaufpreise für ähnliche Objekte berücksichtigt.

Dieser Wert wird jährlich um 4 % bis zu einem Maximalabzug von 40 % vermindert, falls die Liegenschaft dauernd vom gleichen Eigentümer genutzt wird.⁴

II. Die Ermittlung

Der EMW wird vom StW abgeleitet. Hierbei wird der Grundstückswert nur bis zu 1/5 des Gebäudewerts in die Berechnung des EMW, jedoch nicht in diejenige des Vermögensteuerwerts, einbezogen. Von diesem Betrag, vermindert um den durch dauernde Nutzung bewirkten Abschlag, werden 3 % als sog. HALBNETTO-EIGENMIETWERT berechnet, von dem die LUK nicht mehr abgesetzt werden können.⁵

Für die direkte Bundessteuer fällt die Ermässigung für die Besitzesdauer dahin, weshalb zu ihrer Veranlagung ein Zuschlag von 4.5 % des StW zum kantonalen EMW erfolgt.

² Für das Jahr 1980 betrug der Kapitalisierungssatz 7.75 % (Note du Département des Finances et contributions concernant la détermination des valeurs fiscales et locatives des immeubles, 024.00.00-127).

³ Art. 48, lit. a LCP.

⁴ art. 48, lit. e LCP: War der Ehegatte Vorbesitzer oder ist die Liegenschaft durch Erbgang in direkter Linie oder von einem Geschwister auf den neuen Eigentümer übergegangen, wird diese Nutzungsdauer dem neuen Eigentümer angerechnet.

⁵ art. 18, lit. b LCP.

III. Beispiel

Ein Steuerpflichtiger nutzt sein Eigenheim ununterbrochen seit 10 Jahren:

Gebäude- und andere Anlagewerte	Fr. 200'000.--
Bodenwert	Fr. 100'000.--
TOTAL	Fr. 300'000.--

DER STEUERWERT WIRD FOLGENDERMASSEN ERMITTELT:

Abschlag von 4 % pro Jahr vom Total	Fr. 120'000.--
(VERMOEGEN-)STEUERWERT	Fr. 180'000.--

DER EIGENMIETWERT WIRD WIE FOLGT ERMITTELT:

Gebäudewert	Fr. 200'000.--
Bodenwert (Maximal 1/5 des Gebäudewerts)	Fr. 40'000.--
Zwischentotal	Fr. 240'000.--

Abschlag von 40 % für die Dauer der Nutzung	Fr. 96'000.--
TOTAL FUER DIE ERMITTLUNG DES EMW	Fr. 144'000.--

3 % von Fr. 144'000.-- = Fr. 4320.-- Eigenmietwert.

IV. Abzüge

Im Kanton Genf wird der Eigenmietwert nach einer Halb-Nettomethode ermittelt, was heisst, dass vom Eigenmietwert nur die Hypothekarzinsen, nicht aber die Unterhalts- und Verwaltungskosten abgezogen werden können; somit entfällt auch die Frage nach der pauschalen Abzugsmöglichkeit dieser Kosten⁶

G L A R U S

I. Rechtliche Grundlage und Ermittlung

Die Bemessung des EMW richtet sich grundsätzlich nach Marktwertprinzipien, womit "derjenige Betrag, den der Eigentümer im Falle der Vermietung an einen Dritten erzielen könnte, oder um ein gleichartiges Objekt in gleicher Wohnlage zu mieten, bezahlen müsste," gemeint ist.¹

Die EMW werden grundsätzlich aufgrund der VERGLEICHSMETHODE ermittelt. In der Praxis wird jedoch bei EFH für den Fall, dass keine Vergleichsobjekte vorliegen, auch behelfsweise auf Wohnungsmieten abgestellt, wobei dann ein Zuschlag für EFH erfolgt.² Andererseits kann in solchen Fällen insbesondere bei EFH und Villen auch ein Einzelbewertungsverfahren durchgeführt werden. Abgestellt wird hierbei auf die örtlichen Verhältnisse, das Alter, die Ausstattung und den Zustand der Liegenschaft.³ Für StWE und Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus werden die EMW

⁶ art. 21, lit. e LCP.

¹ Art. 18, Abs. 2, Ziff. 3 StG; Wegleitung zur Steuererklärung 1983-84, S. 10.

² Mtlg. der kt. StV.

³ Wegweiser zur Steuererklärung, S. 12.

ausschliesslich nach der Vergleichsmethode ermittelt.⁴

Der EMW muss von Gesetzes wegen so hoch angesetzt werden, dass negative Liegenschaftsrechnungen nicht entstehen können. Negative EMW werden dann auch nur zugelassen, wenn Grossreparaturen an der betreffenden Liegenschaft durchgeführt wurden. Nach Abzug der LUK und Verwaltungskosten sowie der Schuldzinsen soll der EMW nach Möglichkeit sogar einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals entsprechen. Bei selbstbenützten EFH, Villen, Ferien- und Weekendhäusern wird daher ordentlicherweise ein deklarierter Verlust nicht berücksichtigt.⁵

Anpassungen des EMW sind im Grunde genommen an die Entwicklung des Mietzinsindex gekoppelt. De facto hinken die EMW wesentlich hinter den Indexwerten her. Während diese beispielsweise zwischen 1970-1980 um 72 % stiegen, wurden die EMW ein einziges Mal um 20 % angehoben.⁶

Die Gemeinden, wie auch der Bund für die direkte Bundessteuer, übernehmen die für die Staatssteuer veranlagten Werte.

II. Abzüge

Hypothekarzinsen und LUK können unter Berücksichtigung der oben erwähnten Beschränkungen vom Bruttoeinkommen abgezogen werden. Ein pauschalierter Abzug wird mit Ausnahme von zum Privatvermögen gehörenden Geschäftsliegenschaften und grösseren Mehrfamilienhäusern zugelassen, wobei dieser bei bis zu 10 Jahren alten Gebäuden 1/10, bei älteren Liegenschaften 1/6 des Bruttomietwerts beträgt.⁷ Für jede Steuerperiode steht dem Steuerpflichtigen die Wahl des Abzugsmodus zu.

⁴ Landsgemeindememorial 1983, S. 103.

⁵ Wegweiser zur Steuererklärung, S. 12.

⁶ Landsgemeindememorial 1983, S. 102.

⁷ Wegweiser zur Steuererklärung, S. 12.

III. Durchschnittliche EMW im Kt. GL⁸

Der durchschnittliche EMW eines EFH mit einem Verkehrswert von einer 1/2 Mio. Fr. beträgt ca. 18' - 24'000 Fr., derjenige einer Eigentumswohnung im Werte von 350'000 Fr. ca. 8000 Fr.⁹

IV. Besonderes

Die Vollzugsverordnung zum Steuergesetz befindet sich im Moment in Revision.¹⁰ Es ist geplant, den EMW in Zukunft als rechnerischen Faktor vom Verkehrswert oder vom Zeitwert (Realwert) abhängig zu machen.¹¹ Weiter sind Bestrebungen im Gange, die auf eine Aenderung der geltenden Regelung dahin abzielen, den EMW für die am Wohnsitz genutzte Wohnung nicht mehr wie bis anhin nach Marktpreisen, sondern nunmehr nur noch "in mässigem Rahmen als Einkommen zu besteuern." Den Besitzern von Ferienhäusern soll diese Entlastung somit ausdrücklich nicht zukommen.¹² Im weiteren ist die ausdrückliche Fixierung der Eigenmietwertbemessung in einem Gesetz oder einer Verordnung vorgesehen.¹³

⁸ Nach Schätzung der kt. StV.

⁹ Mtlg der kt. StV.

¹⁰ Antrag der Freisinnig-Demokratischen Partei zu Art. 18, Abs. 2, Ziff 3 StG.

¹¹ Landsgemeindememorial 1983, S.103.

¹² vgl. zur Wohneigentumsförderung Landsmemorial 1983, S. 100.

¹³ Memorialsantrag der Freisinnig-Demokratischen Partei aus dem Jahre 1982.

G R A U B Ü N D E N

I. Rechtsgrundlage

Als EMW gilt der Betrag, den der Eigentümer oder Nutzniesser aufwenden müsste, um eine gleichartige Wohnung zu mieten. Für selbstgenutzte Grundstücke mit schwer feststellbarem Mietwert (Villen, Parkliegenschaft, EFH) soll der EMW i.d.R. mindestens dem Gesamtbetrag der Passivzinsen, Unterhaltskosten und dergl. zulässiger Abzüge unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verzinsung des Eigenkapitals entsprechen.¹

II. Schätzungen und Ermittlung²

Bei sämtlichen Wohneigentumskategorien stützt sich die EMW-Ermittlung grundsätzlich auf das VERGLEICHsverfahren. Sind keine vergleichbaren Mietobjekte vorhanden, wird der EMW in Funktion des Steuerwerts ausgedrückt.³

¹ Art. 18, lit. c GR-StG vom 21.6.1964 (RB 720.000) und Art. 4 GR-VVOzStG (RB 720.010); vgl. auch Art. 24 des Schätzungsreglements vom 27.11.1978 (RB 850.120), für selbstgenutzte Grundstücke mit schwer feststellbarem Mietwert wie Villen, Parkliegenschaften, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen gilt als Bruttozins i.d.R. der mittlere Zinssatz für das im Grundstück investierte Fremd- und Eigenkapital.

² vgl. zum Doppelbesteuerungsproblem Entscheid des VG Graubünden vom 1.4.1977 i.S. Klamroth ca. StV. betr. Wehrsteuer. Der Steuerpflichtige hat demnach sein durch Eigennutzung erzieltetes Parzialeinkommen zum Satze seines (auch in der BRD erzielten) Gesamteinkommens zu versteuern.

³ Bei nicht ganzjährig benützten Wohnunterkünften, insbesondere auf Maiensässen beträgt die Eigenmiete je nach Ausbau

Der STEUERWERT⁴ wird aus dem VERKEHRS- und dem ERTRAGSWERT ermittelt.⁵ Dies geschieht nach der Formel $S = (V + 2E) / 3$.

Der VERKEHRSWERT wiederum ergibt sich aus einem bestimmten Verhältnis von ERTRAGS- und REALWERT, wobei speziellen Verhältnissen mit einer unterschiedlichen Gewichtung des Ertragswerts Rechnung getragen wird.⁶

Die Grundstücksschätzungen werden in einem Turnus von 10 Jahren revidiert,⁷ während die EMW je nach der Entwicklung der Marktwerte, unter Beobachtung des Mietpreisindex i.d.R. alle 4 Jahre angepasst werden.⁸ Für die direkte Bundessteuer wird auf die für die Staatssteuer veranlagten Werte abgestellt.

IV. Abzüge

Passivzinsen und Unterhaltskosten können i.d.R. voll abgezogen werden.⁹ Ordentlicherweise soll jedoch der EMW mindestens dem Gesamtbetrag der Abzüge entsprechen.

Fr.2.-- bis Fr.10.--/ Woche (Art. 64 GR-Schätzungsreglement).

⁴ Die Steuerwerte betragen i.d.R. ca. 70 - 80 % der Verkehrswerte (Dokumentation).

⁵ vgl. Art. 46 GR-StG: Grundstücke sind zum Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertragswerts zu besteuern.

⁶ Die betr. Formel lautet: $V = (m \times E + R) / (m + 1)$; Gewichtungskoeffizient "m" für Villen und EFH = 0.2-1; für Zwei- und Dreifamilienhäuser = 0.5-2; für Mehrfamilienhäuser = 1-5.

⁷ Art. 9, Abs. 2 GR-VOzSchätzG.

⁸ Dokumentaion.

⁹ Art. 23, lit. d+e GR-StG; Energiesparende Installationen können zum Teil auch abgezogen werden.

Mit Ausnahme von Geschäftsliegenschaften, bis zu 6 Jahre alten Gebäuden, wie auch nicht für gewerbliche Zwecke gepachteten Liegenschaften, kann anstelle der effektiven Unkosten ein Pauschalbetrag in Abzug gebracht werden. Die Pauschale für 7-10 Jahre alte Liegenschaften beträgt 15 %, für ältere Liegenschaften 25 % des Bruttomietwerts.¹⁰ Die einmal gewählte Abzugsart muss grundsätzlich beibehalten werden.

JURA

I. Rechtliche Grundlage und Ermittlung

Die rechtliche Grundlage für die EMW-Besteuerung findet sich in Art. 28, lit. a JU-StG.¹

Die EMW werden im Rahmen der Ermittlung der amtlichen Schätzungswerte in einem EINZELBEWERTUNGSVERFAHREN festgelegt.² Als allgemein massgebende Faktoren für die Schätzung des EMW gelten die Standortgemeinde, die Qualität und die Grösse der Wohnung, die Gebäudeart, der Ausbau sowie das Alter der Liegenschaft. Dieses Verfahren findet auf sämtliche Wohneigentumskategorien Anwendung.³ Die EMW sind i.d.R. für unbestimmte Zeit gültig

¹⁰ Art. 9 GR-VVOzStG und Ziff. 9 der Wegleitung zur Steuererklärung 83/84.

¹ Loi sur les impôts directs de l'Etat et des communes du 26 octobre 1978 (LSJ 641.11): "... tout revenu, provenant de biens immobiliers ... en particulier du fait de location, d'affermage ou d'usage personnel".

² art. 19 Décret concernant la révision générale des valeurs officielles d'immeubles et de forces hydrauliques (RSJ 641.543.1).

³ Dokumentation.

und werden nur im Zusammenhang mit der Ermittlung neuer Vergleichswerte für das Einzelbewertungsverfahren, die wiederum an eine Steuergesetzrevision gekoppelt ist, angepasst.⁴

Für die direkte Bundessteuer wird der kantonal veranlagte Wert verwendet.

II. Abzüge

Vom Einkommen können sämtliche Passivzinsen und LUK abgezogen werden.⁵

Mit Ausnahme von Liegenschaften, die Bestandteil eines buchführungspflichtigen Unternehmens darstellen, kann anstelle der Effektivkosten ein Pauschalabzug vorgenommen werden. Die Pauschale beträgt für bis zu 10 Jahre alte Gebäude 1/10, für ältere Gebäude 1/6 des Bruttomietwerts.⁶ Für jede Veranlagungsperiode kann der Abzugsmodus neu gewählt werden.

⁴ art. 122 LI und Dokumentation.

⁵ art. 37, lit.d+e LI (RSJ 641.11).

⁶ art. 7, Ordonnances concernant la défalcation des frais d'entretien du 6 décembre 1978 (LSJ 641.312.51).

L U Z E R N

Die EMW werden im Kt. LU nach Marktwertprinzipien bemessen.¹ Je nach Bemessungsobjekt, wird der EMW in Funktion des Kataster-² oder des Anlagewerts ausgedrückt,³ weshalb kurz auf das Schätzungsverfahren einzugehen ist. Die Bewertung der unbeweglichen Sachen erfolgt in der Katasterschätzung.⁴

Der KATASTERWERT wird aus ERTRAGS- und ANLAGEWERT einer Liegenschaft ermittelt, wobei i.d.R. der Ertragswert mit 70-90 % und der Realwert mit 10-30 % gewichtet wird.

Der ANLAGEWERT einer Liegenschaft setzt sich aus dem Verkehrswert des Bodens und den Anlagekosten der Bauten und Umgebungsarbeiten, berechnet auf den Zeitpunkt der Schätzungen zusammen.⁵ Der VERKEHRSWERT des Bodens entspricht dem durchschnittlich erzielbaren Preis im Laufe einer Periode.⁶

Als ERTRAGSWERT unüberbauter nicht landwirtschaftlicher Grundstücke gilt der zu 5-8 % kapitalisierte Rohertrag. Die dem Eigenbedarf des Eigentümers dienenden Nutzungen werden zu einem mittleren Verkehrswert in den Rohertrag einbezogen.

In offensichtlichen Härtefällen werden die Katasterwerte herabgesetzt, so wenn das Grundstück zum weiteren Umschwung eines Eigenheims gehört und noch kein öffentliches Interesse für eine Ueberbauung besteht.⁷

¹ § 19 LU-StG.

² Der Katasterwert ist identisch mit dem Vermögenssteuerwert.

³ § 1 der VO über den steuerbaren Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften vom 15.10.82.

⁴ § 1, Ziff. 1 des Schätzungsgesetzes vom 27.6.61.

⁵ § 19 LU-SchätzG.

⁶ § 13 LU-SchätzG.

⁷ § 17 LU-SchätzG. i.V.m. § 7, Abs. 1, lit. b LU-VOz-SchätzG. vom 24.7.1967.

III. Die Ermittlung des Eigenmietwerts

Der Eigenmietwert wird für EFH und StWE ORDENTLICHERWEISE als Prozentsatz des Kataster- oder Realwertes definiert. Der Eigenmietwert wird bei nach dem 1. Januar 1973 neu geschätzten Objekten im Stadt- oder Vorstadtbereich auf 6 % des Katasterwerts bzw. 4.2 % des Realwertes angesetzt. Bei Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von über 5000 liegt der Ansatz bei 5.5 % bzw. 3.8 %. In den übrigen Gemeinden beträgt der Satz 5 % bzw. 3.3 %. Bei Objekten, die letztmals vor dem 1.1.1973 geschätzt wurden, liegen die Ansätze um ca. 1 Punkt höher.

AUSSERORDENTLICHERWEISE hat die Bemessung durch Vergleich mit ähnlichen Objekten in gleicher Lage zu erfolgen. Dies ist der Fall, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der nach der ordentlichen Methode berechnete Betrag den Marktwert übersteigt oder offensichtlich vom Marktwert abweicht und endlich immer dann, wenn der Steuerpflichtige eine Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus nutzt. Fehlen Vergleichsobjekte gänzlich, wird der EMW nach dem Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten bestimmt.⁸

Neueinschätzungen der StW werden alle 15 Jahre vorgenommen.⁹ Die EMW werden jedoch laufend an die Marktentwicklung sowohl durch Neufestlegung der Prozentsätze, als auch der Vergleichsmieten angepasst.

IV. Abzüge

Schuldzinsen und LUK können vom Einkommen vollumfänglich abgesetzt werden. Für Liegenschaften des Privatvermögens kann anstelle des Effektivabzugs eine Pauschalabrechnung geltend gemacht werden. Die Pauschale beträgt hierbei 15 % des Bruttomietwerts von denjenigen Gebäuden, deren Erstellungsjahr nicht mehr als 10 Jahre

⁸ VO über den steuerbaren Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften vom 15.10.1982.

⁹ § 8 LU-SchätzG.

vom Neueinschätzungsjahr zurückliegt, 25 % wenn dieser Zeitraum 10, aber nicht mehr als 25 Jahre beträgt und schliesslich 33.3 % bei den übrigen Gebäuden. Der einmal gewählte Abzugsmodus ist unter Vorbehalt des Nachweises, dass die Pauschale auf die Dauer die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten nicht deckt, für 12 Jahre bindend.¹⁰

NEUENBURG

I. Rechtliche Grundlage und Grundstücksschätzungen

Die EMW werden im Kt. NE nach Marktprinzipien festgelegt.¹

Für EFH und für StWE wird der EMW als prozentualer Anteil des KATASTERWERTS einer Liegenschaft ausgedrückt. Dieser entspricht dem Mittel zwischen dem SUBSTANZWERT (valeur intrinsèque) und dem ERTRAGSWERT (valeur de rendement), wobei der niedrigere Wert der beiden doppelt gewichtet wird. Der Substanzwert darf nie niedriger sein als der Preis, zu welchem die Liegenschaft das letzte Mal die Hand gewechselt hat.²

Rechnerisch erhält man den SUBSTANZWERT, indem man zu dem nach Kubikmetern berechneten Bauwert den Landwert hinzuaddiert. Der Bauwert ist hierbei abhängig von Natur und Funktion der Liegenschaft, von deren Grösse, Ausstattung, vom baulichen

¹⁰ § 25, Ziff. 1 und 7, Abs. 2 des Gesetzes über die direkten Staats- und Gemeindesteuern (Aenderung vom 17.9.1974); vgl. auch Dokumentation.

¹ art. 23, al. 2, lit. h, Loi sur les contributions directes du 9 juin 1964, LI et art. 4 a, Règlement d'exécution de la loi sur les contributions directes du 30 novembre 1965.

² art. premier, Règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles.

Zustand derselben und schliesslich von der örtlichen Lage.³

Der ERTRAGSWERT errechnet sich aus der Kapitalisierung der Bruttomiete. Im Selbstnutzungsfall muss dieser geschätzt werden, wobei Vergleichsmieten als Schätzungsgrundlagen herangezogen werden. Der Kapitalisierungssatz beträgt bei EFH 6 %, bei einem Haus mit bis zu 3 Wohnungen 7.5 % und bei einem Mietshaus mit mehr als 3 Wohnungen 8 %.⁴

II. Die Ermittlung

Für EFH und StWE wird der Bruttomietwert i.d.R. in Prozentualbeträgen des Katasterwerts ausgedrückt. Bei einem Katasterwert von bis zu 300'000 Fr. beträgt dieser 5.5 %. Dieser Prozentualbetrag sinkt kontinuierlich für höhere Katasterwerte und beträgt bei 600'000 Fr. 4.5 %, bei 1 Million 3.5 %, bis zu 2 Millionen 2.5 % und darüber 1.5 %.

SELBSTBEWOHNTE WOHNUNGEN IM MEHRFAMILIENHAUS werden nach dem Prinzip der Vergleichsmiete eingeschätzt.

Ordentlicherweise soll der EMW nicht niedriger, als die Summe der Passivzinsen für den Erwerb der Liegenschaft, zuzüglich der für die betreffende Liegenschaft zugelassene Pauschale für LUK bemessen werden, was einer Zulassungseinschränkung für negative EMW gleichkommt.⁵

Anpassungen der EMW erfolgen sporadisch, je nach der Situation auf dem Wohnungsmarkt.⁶ Der Bund übernimmt für die Veranlagung der direkten Bundessteuer die für die Staatssteuer bemessenen Werte.

³ art. 2, Règlement.

⁴ art. 10, Règlement.

⁵ art. 4 a, al. 4, Règlement.

⁶ Dokumentation.

III. Abzüge

Passivzinsen und Unterhaltskosten können unter Berücksichtigung des oben genannten Vorbehalts vom Einkommen abgezogen werden.⁷ Mit Ausnahme der nicht buchführungspflichtigen Steuerpflichtigen kann anstelle des Effektivkostenabzugs ein Pauschalabzug vorgenommen werden, wobei der gewählte Modus für 5 Jahre bindend ist. Die Pauschale beträgt für bis zu 10 Jahre alte Gebäude 15 %, für ältere Liegenschaften 25 % des Bruttomietwerts.⁸

N I D W A L D E N

I. Rechtsgrundlage und Grundstücksschätzungsverfahren

Die rechtliche Grundlage für die EMW-Besteuerung findet sich in Art. 25, Ziff. 2 NW-StG.¹

Die EMW-Ermittlung wird im Kt. NW in Funktion des Güterschätzungswerts ausgedrückt, womit kurz auf das betreffende Schätzungsverfahren einzugehen ist.

Der Wert sämtlicher unbeweglichen Vermögens wird durch eine amtliche Güterschätzung festgestellt.² Der GUETERSCHÄTZUNGSWERT bestimmt sich nach dem LANDWERT, dem BAUWERT und dem ERTRAGSWERT.³ Genauer heisst dies, dass

⁷ art. 26, al. 1, lit. c+d.

⁸ art. 4 b, Règlement d'exécution.

¹ Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden vom 25.4.1982 und § 47 der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz vom 15.10.82.

² § 3 Güterschätzungsverordnung vom 12.4.1975.

³ Art. 50 NW-StG.

zum Landwert der Verhältniswert aus Bauwert und Ertragswert hinzugezählt wird.⁴

Der LANDWERT richtet sich nach den durchschnittlichen Landpreisen, die in der betreffenden Gegend und der gleichen Bauzone bezahlt werden, wobei er keinesfalls höher als Fr. 150.-- pro Flächenmeter eingeschätzt werden kann.⁵ Bei übergrossen Parzellen wird der über das notwendige Mass hinausgehende Flächenteil für die Ermittlung des EMW ausgeklammert.⁶

Der BAUWERT wird aus dem Neubauwert, der dem Kubikmeterpreis für die Neuerstellung des Objekts entspricht, ermittelt. Abzüge werden für die Altersentwertung gewährt. Berücksichtigt wird auch der Zustand der Bauten, die Bauart und schliesslich die örtliche Lage. Der Lage innerhalb des Kantonsgebiets wird mit einer Bewertungstabelle nach Gemeinden Rechnung getragen.⁷

Der ERTRAGSWERT einer vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnung⁸ ergibt sich aus der anhand von Vergleichszahlen errechneten Jahresmiete, vermindert um einen Betrag von 10 % derselben.

Eine Revision der Schätzungswerte wird bei wesentlichen Änderungen der Liegenschaftswerte angeordnet.⁹ Im Zuge einer Neueinschätzung erfolgt auch die Anpassung der EMW an die Teuerung.

⁴ $\text{SCHATZUNGSWERT} = \text{LANDWERT} + (\text{BAUWERT} + \text{ERTRAGSWERT}) : 2$ (§ 6 NW-SchätzVO).

⁵ § 8 NW-SchätzVO.

⁶ § 11 NW-SchätzVO.

⁷ § 17 NW-SchätzVO.

⁸ Dies gilt für jede Art selbstgenutzten Wohnraums.

⁹ § 12 NW-SchätzVO.

II. Die Ermittlung

Für sämtliche Wohneigentumskategorien wird der EMW mit 5 % des Güterschätzwerts bemessen.¹⁰

Im allgemeinen gilt der kantonale Ansatz auch für die Bundessteuer, sofern der Marktmietwert annähernd erreicht wird.¹¹

III. Abzüge

Bei Grundstücken des Privatvermögens kann anstelle der Effektivkosten eine Pauschale abgezogen werden. Ausgeschlossen ist diese jedoch für Wohnhäuser mit mehr als 7 Wohnungen und bei geschäftlich genutzten Liegenschaften. Die Pauschale beträgt 15 % für weniger als 10 Jahre alte Gebäude und 25 % für ältere Gebäude.¹² Ein Wechsel von der Pauschale zum Effektivkostenabzug ist nur unter dem Nachweis, dass die Pauschale die tatsächlichen Kosten auf Dauer nicht deckt, zugelassen.¹³

V. Durchschnittliche EMW im Kt. NW¹⁴

Für ein EFH mit einem Verkehrswert von einer 1/2 Mio. Fr. ergeben sich mit dem vorliegenden Berechnungsverfahren EMW von ca. 13' - 18'000 Fr. Für eine Eigentumswohnung im Werte von 350'000 Fr. beträgt der durchschnittliche EMW ca. 13' - 15'000 Fr.

¹⁰ § 47 NW-VOzStG.

¹¹ Mtlg. der kt. StV.

¹² § 51 NW-VVOzStG.

¹³ Art. 36 StG, und Art. 52 NW-VVOzStG.

¹⁴ Nach Schätzung der kt. StV.

O B W A L D E N

I. Rechtliche Grundlage und Grundstücksschätzungen

Als Mietwert von Gebäuden und Gebäudeteilen gilt der Betrag, den der Eigentümer oder Inhaber eines Nutzungsrechts als Mieter für ein gleichartiges Objekt in gleicher Lage aufwenden müsste.¹

Die Ermittlung der EMW gründet auf den STEUERWERT. Dieser stellt bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken einen Mischwert zwischen dem ERTRAGS- und dem REALWERT dar.

Für die Bestimmung des Realwerts erheblich ist der Bodenwert zuzüglich des Zustandswerts der Gebäude. Der Ertragswert entspricht dem geschätzten Mietwert, der zu einem Satze, der ausser einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals auch die mit der Bewirtschaftung zusammenhängenden Unkosten berücksichtigt, kapitalisiert wird.²

II. Die Ermittlung

Der EMW wird mit 5 % des Steuerwerts bemessen. Bei offensichtlichen Abweichungen von den Marktwerten erfolgt eine Anpassung an die gegebenen Verhältnisse. Die EMW werden laufend durch Angleichung der Prozentansätze an die Veränderungen des Mietindexes und des Hypothekarzinsatzes angepasst.³

Für die Bundessteuer werden die für die Staatssteuer veranlagten Werte verwendet.

¹ Art. 23, Abs. 1, lit. b OW-StG vom 21.10.1979. und Art. 16, Abs. 1 OW-VVOzStG vom 14.12.1979.

² Art. 8 der Richtlinien über die Schätzung der Grundstücke vom 18.3.1980.

³ Dokumentation.

III. Abzüge

Schuldzinsen und LUK können vom Einkommen vollumfänglich abgezogen werden. Mit Ausnahme von Büro- und Geschäftsgebäuden und von Grundstücken, deren jährlicher Bruttoertrag die Summe von 50'000 Fr. übersteigt, kann ein Pauschalabzug erfolgen. Die Pauschale beträgt für bis zu 10 Jahre alte Liegenschaften 15 %, für ältere Liegenschaften 25 % des Bruttomietwertes.⁴ Der Wechsel zum Effektivkostenabzug ist nur unter dem Nachweis zugelassen, dass die Pauschale auf die Dauer die effektiven Kosten nicht zu decken vermag.⁵

S C H A F F H A U S E N

I. Gesetzliche Grundlage und Ermittlung

Als EMW selbstgenutzter Grundstücke gilt derjenige Betrag, den der Eigentümer als Miete für ein gleichartiges Objekt in gleicher Wohnlage zu bezahlen hätte.¹

Der EMW wird im Kt. SH vom Liegenschaftenschätzer direkt in einem Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten bestimmt.² Dabei werden sämtliche Einflussgrössen nach einem Punktesystem und einem Gemeindeansatz berücksichtigt. Die einzelnen Parameter der Punktierungstabelle sind: Lage³ - Zugang - Umgebung -

⁴ Art. 23, Abs. 3 OW-VVOzStG.

⁵ Art. 35 f. StG.

¹ Art. 18, lit. e SH-StG und § 17 SH-VOzStG.

² Der Eigenmietwert ist allerdings Ausgangspunkt zur Errechnung des Ertragswerts einer Liegenschaft (§ 11 der VO des RR über die Bewertung der Grundstücke vom 14.8.1973).

³ Inbezug auf die Lage wird speziell auf die Entfernung bis zum

Immissionen - Bautyp - Grundriss - Isolation und Fenster - Technische Installationen - Distanzen - Orientierung - Wirtschaftliches Alter - Wohnungsgrösse - Heizungsart - Ausbau allg.

Die Ermittlung des Marktmietwerts ist verhältnismässig einfach bei Objekten durchschnittlichen Bedarfs, weil hier ohne weiteres auf Vergleichsobjekte abgestellt werden kann. Schwieriger ist sie jedoch bei Liegenschaften, deren Aufwand und Ausstattung über dem Durchschnitt liegen, und bei denen daher in Ermangelung geeigneter Vergleichsobjekte nach objektiven Kriterien entschieden werden muss.⁴

Eine Revision der Eigenmietwerte wird i.d.R. alle 10 Jahre durchgeführt.⁵

Der Bund und die Gemeinden übernehmen die für die Staatssteuer veranlagten Werte.

II. Die Abzüge

Vom rohen Einkommen können die Schuldzinsen und die LUK des unbeweglichen Vermögens abgezogen werden.⁶ Aufwendungen für die Instandstellung einer neu erworbenen Liegenschaft innerhalb der ersten 5 Jahre gelten hierbei für den neuen Eigentümer nicht als Unterhaltskosten im Sinne des Gesetzes.

Der Pauschalabzug wird ausser für den Fall, dass der Steuerpflichtige nach Buchhaltung veranlagt wird, oder der gesamte Bruttomiettertrag der Liegenschaften jährlich Fr. 70'000.-- übersteigt, zugelassen. Die Pauschalen betragen 15 % des Bruttomiettrags bei bis zu 10 Jahre alten Gebäuden, 25 % bei älteren

nächsten Zentrum oder zu öffentlichen Verkehrsmitteln abgestellt.

⁴ vgl. Reglement über die Bewertung der Grundstücke vom 26.6.1978, S. 14.

⁵ Dokumentation.

⁶ Art. 23, lit. a+d SH-StG.

Liegenschaften. Der Steuerpflichtige ist für die Dauer der Veranlagungsperiode an die gewählte Abzugsart gebunden. Besitzt der Steuerpflichtige mehrere Liegenschaften, muss er sich für eine Abzugsart entscheiden.⁷

S C H W Y Z

I. Rechtliche Grundlage und Grundstücksschätzungsverfahren¹

Die Selbstnutzung der Wohnung im eigenen Haus gilt als Vermögensertrag. Inhaltlich wird der EMW demnach nicht im Gesetz definiert.² Gleichgestellt mit der Nutzung durch den steuerpflichtigen Eigentümer selbst ist die Nutzung durch Familienangehörige, sein privates Dienstpersonal oder durch mit ihm verwandte oder befreundete Dritte.³

Für die Ermittlung des EMW ist für sämtliche Wohneigentumskategorien der ZEITBAUWERT massgebend. Als ZEITBAUWERT gilt der REALWERT abzüglich BODENWERT. Der Zeitbauwert kann jedoch auch vom Neubauwert eines Gebäudes abgeleitet werden. Zu dessen Ermittlung wird der Kubikinhalt des Gebäudes nach SIA-Normen festgelegt und mit 75 % des effektiven m³-Preises multipliziert. Zum Zeitbauwert gelangt man, indem vom Neubauwert die den

⁷ § 28 SH-VOzStG.

¹ Momentan befinden sich die Verordnung über die steuerliche Schätzung der Grundstücke und die Weisung für die steuerliche Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke in Revision.

² § 19, Abs. 1, lit. g SZ-StG vom 8.10.1958.

³ N 91, lit. d der Dienstanleitung zum kant. StG vom 10.10.1980.

momentanen Wert beeinflussenden Faktoren, wie Alter, Zustand, und Lage des Gebäudes abgezogen werden.⁴

II. Die Ermittlung

Die Ermittlung des steuerbaren EMW erfolgt im Kt. SZ durch Festlegung des Jahresrohertrages.⁵ Dieser wird rechnerisch für EFH, Villen und dgl. mit 5-7 % des Zeitbauwertes festgelegt.⁶ In der Praxis wird der EMW regelmässig auch für StWE und die selbstgenutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus auf diese Weise evaluiert. Dies heisst jedoch nicht, dass die Vergleichsmethode für die Bemessung gänzlich ausgeschlossen wäre.⁷

Zur Veranschaulichung der genannten Berechnungsmethode wird nachfolgend ein konkretes Beispiel geschildert. Die rechnerischen Baukosten einer Stockwerkeinheit aus einer Grossüberbaung betragen Fr. 218'000.--. Der Zeitbauwert beträgt 75 % der Baukosten, demnach Fr. 190'660.--. Für die Wohnung ergibt dies einen Eigenmietwert von Fr. 13'100.--.

FÜR DIE SELBSTBENUTZTE WOHNUNG DES STEUERPF LICHTIGEN AN SEINEM WOHN S ITZ beträgt der steuerbare Mietwert nur 70 % des von der Güterschätzung ermittelten EMW. Diese Vergünsti-

⁴ S. 7 ff. der Weisungen des RR für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 13.8.1973; VO über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke vom 30.7.1973.

⁵ Weisung des RR für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 13. Aug. 1973, S. 6 und Dienstanleitung N 92.

⁶ S. 7 der Weisung; Richtlinie Nr. 2242 für die Festsetzung des Mietwerts von selbstbewohnten Einfamilienhäusern, Villen, Ferien- und Weekendhäusern.

⁷ RRB Nr. 1621 vom 13. 8. 73.

gung kommt Ferien- und Zweitwohnungsbesitzern nicht zu.⁸ Das Problem der effektiven Nutzungsdauer, die namentlich bei Ferien- und Weekendhäusern von Belang ist, wurde in dem Sinne gelöst, dass eine Unternutzung nur dann angerechnet wird, wenn die dauernde Beanspruchung aus objektiven und nicht aus subjektiven, in der Person des Benützers liegenden Gründen, ausgeschlossen ist.⁹

Bund und Gemeinden übernehmen die von den kantonalen Behörden veranlagten Eigenmietwerte.

III. Die Abzüge

Sämtliche Schuldzinsen und LUK können vom Einkommen abgesetzt werden.¹⁰ Energiesparende und umweltschonende Modernisierungen gelten hierbei zur Hälfte als LUK.¹¹

Mit Ausnahme von Liegenschaften des Geschäftsvermögens und bei Mehrfamilienhäusern mit Bruttomieteträgen von über Fr. 30'000.-- im Jahr kann der Steuerpflichtige anstelle des Effektivkostenabzugs einen Pauschalabzug geltend machen, und zwar 15 % des Bruttomietetrages für bis zu 10 Jahre alte Gebäude, 25 % bei älteren Bauten.¹² Ein Wechsel zum Effektivkostenabzug ist nur unter dem Nachweis zugelassen, dass mit der Pauschale in einem geschlossenen Zeitraum von 8 Jahren nicht alle effektiven Kosten gedeckt wurden. Der umgekehrte Wechsel ist hingegen ausgeschlossen.¹³

⁸ § 19, Abs. 1, lit. g SZ-StG vom 8.10.1958.

⁹ N 94 der Dienstanleitung StG.

¹⁰ § 22 Abs. 1 Bst. 1 SZ-StG.

¹¹ Dienstanleitung N 172.

¹² § 32 u. 33 SZ-VVOzStG vom 10.10.1980.

¹³ § 34 SZ-VVOzStG.

S O L O T H U R N

I. Gesetzliche Formulierung und Katasterschätzungen

Nach gesetzlicher Vorschrift wird der EMW im Kt. SO nach dem "Wohnwert, unter Berücksichtigung des Ausbaus und des Zustandes der Gebäude und der örtlichen Mietzinsverhältnisse" ermittelt.¹ Dem RR steht die Befugnis zu, für Liegenschaften durchschnittlicher Bauart Pauschalwerte festzulegen.²

Für die Ermittlung des EMW spielt der Katasterwert eine massgebende Rolle. Als KATASTERWERT gilt der mit einem Satz von 6,5 - 8 % kapitalisierte, jährlich erzielbare Brutto-Mietertrag ohne Nebenkosten. Dieser wird in einem Bewertungsverfahren nach Raumeinheiten ermittelt.³

II. Die Ermittlung

Für Gebäude durchschnittlicher Bauart, definiert als Gebäude mit einem Katasterwert von nicht mehr als 180'000 Fr., wird der EMW je nach der Zugehörigkeit zu einer der 5 Gemeindegruppen mit einem Prozentsatz von 5,8 % - 7 % der Katasterschätzung errechnet, was den sog. Pauschalwert ergibt. Für Gebäude überdurchschnittlicher Bauart, definiert als Liegenschaften mit einem Katasterwert von über 180'000.-- Fr., wird eine Mischrechnungsmethode angewendet, wobei vorerst für jedes Grundstück nach einer Einzel-Sachschätzungsmethode je Zimmer oder je Normen pro Raumeinheiten gemäss den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung ein Ausgangswert

¹ § 30 Abs. 3 SO-StG.

² Steueranweisung Nr. 13, Bemessung des Mietwerts, RRB vom 21.12.82.

³ § 17 SO-VO betreffend Ueberprüfung der allg. Revision der Katasterschätzung; allg. Revision der Katasterschätzung II., S. 3 ff; Weisung des Justiz-Departements vom 14.7.1978.

festgelegt wird. Steuerlich massgebend ist jedoch das Mittel zwischen Pauschalwert und dem Ergebnis der Einzelbewertung, wobei die kombinierten Werte je nach Katasterwert einfach oder doppelt gewichtet werden.⁴

Seit dem Steuerjahr 1983 wird für die direkte Bundessteuer ein Zuschlag von 20 % vorgenommen, jedoch nur auf den nach der Pauschalmethode veranlagten kantonalen EMW. Dies gilt auch für die Pauschalkomponente in der Mischrechnung.⁵

III. Die Abzüge

Hypothekarzinsen und LUK dürfen vollumfänglich abgezogen werden. Ein Pauschalabzug wird mit Ausnahme von geschäftlich u. gewerblich genutzten Grundstücken, Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen, sowie für den Fall, dass ein Steuerpflichtiger mehrere Liegenschaften besitzt, zugelassen. Die Abzugspauschalen betragen bei bis zu 10 Jahre alten Liegenschaften 15 %, bei älteren 25 % des Bruttomietwertertrages. Der Steuerpflichtige ist während 5 Jahren an seine Wahl gebunden.

⁴ Z.B. bei einem KW von Fr. 180'001.-- - 200'000.-- das Mittel zwischen dem doppelten Pauschalwert und dem einfachen Ergebnis der Einzelbewertung. Bei einem KW von Fr. 220'000.-- - 240'000.-- das Mittel zwischen dem Pauschalwert und dem doppelten Ergebnis der Einzelbewertung. Ab einem KW von über Fr. 240'000.-- gilt als EMW einzig das Ergebnis der Einzelbewertung (Bemessung des Mietwerts der eigenen Wohnung, RRB vom 21.12.1982).

⁵ Mtlg der kt. StV.

S T. G A L L E N

I. Rechtliche Grundlage und Grundstücksschätzungen

Als EMW selbstgenutzter Grundstücke gilt der Betrag, den der Eigentümer als Miete für ein gleichartiges Objekt in gleicher Wohnlage zu bezahlen hätte.¹

Nach gesetzlicher Vorschrift wird der EMW für EFH, Ferien- und Wochenendhäuser direkt von der Grundstücksschätzungskommission festgelegt.² Er wird rechnerisch in Funktion des AMTLICHEN SCHÄTZUGSWERTS ausgedrückt. Dieser entspricht dem VERKEHRSWERT, der auf Grund von Vergleichspreisen ermittelt wird. Falls Vergleichsobjekte fehlen, wird dieser vom ERTRAGS- und REALWERT nach Massgabe der Bedeutung dieser Werte für das betreffende Grundstück abgeleitet.³

II. Die Ermittlung des Eigenmietwerts

Im Kt. SG beruht die Ermittlung des EMW auf einer Doppelmethode. Vorerst werden die Mietwerte amtlich in Anlehnung an die Vergleichsmiete geschätzt. Aufgrund von Erfahrungszahlen wird sodann ein Evaluationsbereich in Prozenten des amtlichen Schätzungswerts errechnet. Dieser wird, je nach der Höhe des Schätzungswerts mit einer gewissen Spanne innerhalb fester Grenzwerte von 4.75 % bis 6.25 % desselben festgelegt. Beispielsweise gilt für einen Schätzungswert von Fr. 200'000.-- ein Wertbereich von 5.75 - 6.25 %. Der geschätzte Mietwert sollte sich nun innerhalb dieser

¹ Art. 20, Abs. 2, lit. e SG-StG (sGS 811.1) und Art. 9, Abs. 1 SG-VVzStG (sGS 811.11).

² Art. 25 VO über die amtlichen Schätzungen vom 19. Febr. 1962 (nGS 19-11).

³ Art 24, lit. f. SG-SchätzVO.

Grenzwerte bewegen, ansonsten er auf den untersten oder obersten Wert angehoben resp. gesenkt wird. Der geschätzte EMW wird auch übernommen, sofern er nicht mehr als Fr. 1'200.-- von der unteren Grenze des Wertbereichs abweicht. Liegt er hingegen über dem oberen Prozentsatz desselben, wird er grundsätzlich nicht übernommen.⁴ Die Veranlagungsbehörde ist demnach zwingend weder an die Formel- noch an die Schätzungsmethode gebunden. Diese Aenderung erfolgte mit der VVzStG vom 4.11.1980, aufgrund welcher Abweichungen vom marktmässigen Mietwert möglichst vermieden werden sollen.⁵

Selbstgenutzte Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus werden aufgrund der Vergleichsmiete bemessen.

Die Anpassung der Eigenmietwerte erfolgt stets bei der Revision der Steuerwerte, i.d.R. also alle 10 Jahre.⁶ Neue Evaluationen stützen sich auf Erfahrungszahlen der kantonalen Steuerverwaltung. Die den momentan gültigen Richtlinien zugrundeliegenden Werte beruhen auf den tatsächlichen Erträgen von über 350 vermieteten Einfamilienhäusern im Kanton.⁷

Die Steuererhebung in den Gemeinden gründet auf den Veranlagungswert für die Staatssteuer.⁸ Für die direkte Bundessteuer werden diese Werte ebenfalls übernommen.

⁴ Weisungen der kt. StV über die Festsetzung des Mietwerts von selbstbenutzten Liegenschaften vom 31.12.82.

⁵ In derselben Revision wurde auch die bis dahin praktizierte Kontrollrechnungsmethode für Eigenmietwerte aufgrund einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals fallengelassen, weil als untauglich angesehen; vgl. auch Botschaft des RR zu einem III. Nachtragsgesetz zum StG vom 22.9.1981 und II. Nachtrag zur VVOzStG vom 4.11.80 und folgende Entscheide des st. gallischen Verwaltungsgerichts, GVP 1978, Nr. 8 (zum Marktwertprinzip) und GVP 1981, Nr. 9.

⁶ Dokumentation.

⁷ Botschaft des RR, a.a.O.

⁸ Art. 112 SG-StG.

III. Die Abzüge

Von den steuerbaren Einkünften können LUK⁹ und sämtliche Schuldzinsen abgezogen werden.¹⁰ Der pauschalierte Abzug der LUK ist mit Ausnahme der Büroliegenschaften und im Falle, dass die einem Steuerpflichtigen gehörenden Liegenschaften insgesamt nicht einen Rohertrag von Fr. 50'000.-- erbringen, zugelassen. Die Pauschale beträgt 2 % der Verkehrswertschätzung (ohne zusätzlichen Boden). Die einmal gewählte Abzugsart muss grundsätzlich beibehalten werden, sofern nicht nachgewiesen wird, dass die Pauschale die effektiven Unterhaltskosten nicht zu decken vermag.¹¹

T E S S I N

I. Rechliche Grundlage und Grundstücksschätzung

Die rechtliche Grundlage für die EMW-Besteuerung findet sich in Art. 20, lit. b des TI-StG vom 28.9.1976 (*legge tributaria* (LT)).¹

Der EMW wird in Funktion des amtlichen SCHÄTZUNGSWERTS (*VALORE UFFICIALE DI STIMA*) ausgedrückt. I.d.R. liegt dieser Schätzungsbetrag im Bereiche des normalerweise bei einem Verkauf erzielbaren Preises.² Rechnerisch handelt es sich um einen Mischwert aus Real- bzw. Wiederbeschaffungswert (*valore reperibi-*

⁹ Nachgewiesene Gartenunterhaltskosten sind bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 500.-- zugelassen.

¹⁰ Art. 26 lit. a+b SG-StG (nGS 17-89).

¹¹ Art. 17 SG-VVOzStG.

¹ "... valore locativo di immobili o parti di essi che il contribuente tiene a sua disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o usufrutto".

² art. 5, legge sulla stima.

le) und dem Ertragswert (stima a rendita) darstellt. Allgemeine, für die Schätzung massgebende Faktoren sind die geographische Lage, die Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstumsverhältnisse in der Gegend und schliesslich die örtliche Lage innerhalb der Gemeinde.³

Ausgangspunkt für die Berechnung des ERTRAGSWERTS bildet der Bruttomietwert, welcher den Mietzins darstellt, den der Eigentümer im Vermietungsfalle erzielen könnte. Bewohnt der Eigentümer eine Wohnung eines ihm gehörenden Mehrfamilienhauses, muss der Mietwert nicht geschätzt werden, weil Vergleichsobjekte unmittelbar vorliegen.⁴ Im umgekehrten Fall wird der Bruttomietwert in Anlehnung an Vergleichsmieten geschätzt.⁵ Vom so ermittelten Bruttomietwert gelangt man nun zum Ertragswert, indem ein genereller Abzug von 15 % für die Unterhaltskosten vorgenommen wird und der so ermittelte Nettomietwert, kapitalisiert wird und zwar zu einem Satze von 4 % bei Villen und herrschaftlichen Wohnhäusern und 5 % bei gewöhnlichen Renditewohnhäusern.⁶

Der REALWERT setzt sich aus Bauwert und Landwert zusammen. Der Bauwert (valore metrico) setzt sich zusammen aus dem Zeitwert des Gebäudes, errechnet nach Kubikmeterpreisen, in welchen die örtliche Lage, die Bauart und die Bauweise berücksichtigt werden.⁷

Der amtliche Schätzungswert wird nun wie folgt aus dem Ertragswert und dem Realwert ermittelt:⁸

Für Villen und herrschaftliche Wohnhäuser wird ein Verhältniswert des Ertragswerts zum Substanzwert von 1.5:1, bei gewöhnlichen Renditeobjekten ein Proportionswert von 4:1. Grössere

³ art. 6, regolamento esecutivo circa le norme tecniche per l'esecuzione delle stime della sostanza immobiliare del cantone del 13. febbraio 1948.

⁴ art. 7, regolamento.

⁵ art. 6, regolamento.

⁶ art. 10, lit. a, regolamento.

⁷ art. 10, lit. b; art. 12, regolamento.

⁸ art. 11, regolamento.

Umschwünge werden getrennt bewertet, sofern durch die Abtrennung keine Entwertung des Hauptteils entsteht.⁹ I.d.R. wird der Umschwung jedoch mit dem zu schätzenden Objekt als Einheit bewertet.

Eine Revision der amtlichen Schätzungswerte und EMW findet i.d.R. alle 10 Jahre statt.¹⁰

II. Die Ermittlung

Bei Liegenschaften, deren amtliche Schätzungswerte nach dem 1.1.1975 in Kraft getreten sind, wird der EMW auf 5 %, bei Liegenschaften, deren letzte Schätzung weiter zurückliegt, auf 6.5 % der amtlichen Schätzung angesetzt.¹¹

Vom berechneten EMW einer als Erstwohnung am Wohnort des Steuerpflichtigen genutzten Liegenschaft kann vom Brutto-EMW ein Betrag von 1 % des amtlichen Schätzungswertes, im Maximum aber Fr.3000.-- abgezogen werden.¹²

Für die direkte Bundessteuer werden die für die Staatssteuer ermittelten Werte angewendet, wobei der für die am Wohnort genutzte Erstwohnung gewährte Abzug hierbei ausgeklammert werden muss.

III. Abzüge

Passivzinsen und Unterhaltskosten sind abziehbar.¹³ Mit Ausnahme von verpachteten Liegenschaften, welche gewerblichen Zwecken dienen und geschäftsmässig vermieteten Liegenschaften, sowie für

⁹ art. 14, regolamento.

¹⁰ art. 3, legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone del 25 novembre 1936.

¹¹ Mtlg. der kt. StV.

¹² art. 30, al. 2 LT.

¹³ art. 31, al. 1, lit. a; art. 30, al. 1, LT.

Liegenschaften, für deren Unterhalt die Pauschale offensichtlich zu hoch ist, kann der Steuerpflichtige zwischen dem Effektivkostenabzug und einem Pauschalabzug wählen, wobei die Wahl des Effektivkostenabzugs für 10 Jahre bindend, der Wechsel von der Pauschale zum Effektivkostenabzug jedoch bedingungslos zugelassen ist. Die Pauschale beträgt für bis zu 10 Jahre alte Liegenschaften 15 %, für ältere Liegenschaften 25 % des Bruttomietwerts.¹⁴

THURGAU

I. Gesetzliche Grundlage und Grundstücksschätzungsverfahren

Als EMW der vom Steuerpflichtigen selbst genutzten Teile seiner Liegenschaft wird jener Betrag angerechnet, den der Pflichtige als Miete für ein gleichartiges Objekt in gleicher Lage zu bezahlen hätte.¹

Rechnerisch wird der EMW für sämtliche Wohneigentumskategorien regelmässig vom Steuerwert abgeleitet. Als STEUERWERT der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften gilt der VERKEHRSWERT, der aufgrund des ERTRAGSWERTS und des REALWERTS einer Liegenschaft bestimmt wird.²

¹⁴ Dokumentation.

¹ § 15, lit. d des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 9.7.1964 (RB 640.1); bei Feststellung des Mietwerts ist auf die Tatsache, dass ein Gebäude lediglich zeit- oder teilweise benutzt wird, nur dann Rücksicht zu nehmen, wenn die Art des Gebäudes lediglich diese beschränkte Benützung gestattet, TG-VV zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 2.12.1970 (RB 640.11).

² § 17 TG-StG und § 17 ff. TG-VO des RR betreffend die Steuerschätzung der Liegenschaften (RB 640.12).

Revisionen der Liegenschaftsschätzungen und somit auch der EMW erfolgen in Zeitabständen von 10 Jahren.³ Ab 1.1.85 tritt eine neue Steuerschätzungs-VO des RR mit differenzierten Kapitalisierungssätzen und Gewichtungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnliegenschaften in Kraft.

II. Die Ermittlung

Der EMW wird insbesondere für EFH, StWE, Villen und Weekendhäuser in Prozenten des Steuerwerts berechnet und zwar

- 6 % des StW, wenn die Liegenschaft vor dem 1. Jan. 1970 erbaut oder erworben wurde,
- 5 % des StW, wenn Bau und Erwerb nach diesem Datum erfolgte.⁴

Diese Bemessungsart wird auch auf die selbstgenutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus angewendet.

In Einzelfällen wird die Angemessenheit der nach dieser Methode ermittelten EMW durch ein Einzelbewertungsverfahren überprüft und allenfalls korrigiert.⁵

Für die direkte Bundessteuer wird der für die Staatssteuer veranlagte EMW übernommen.

³ § 3 VO des RR betreffend die Steuerschätzung der Liegenschaften vom 4.3.81 (RB 640.12).

⁴ Im StW enthaltenes Mehrland und Wald wird bei dieser Rechnung nur zu einem Ansatz von 3 % bemessen.

⁵ Wegleitung zur Steuererklärung 1983/84, S. 7; vgl. auch unveröffentlichte Bundesgerichtsentscheide FDK 1979 / Nr. 25, S. 8, vom 21.12.1979; FDK 1978 /Nr. 30, vom 8.11.1978 und FDK 1979 / Nr. 7, vom 9.2.1979.

III. Die Abzüge⁶

Vom steuerbaren Einkommen können LUK und Schuldzinsen abgezogen werden.⁷ Aufwendungen für die Instandstellung einer Liegenschaft innerhalb der ersten 4 Jahre nach dem Erwerb stellen keine abzugsfähigen Unterhaltskosten dar. Der sich nach den Abzügen ergebende Nettomietwert sollte ordentlicherweise einer angemessenen Verzinsung des in der Liegenschaft investierten Eigenkapitals entsprechen.⁸

Anstelle der tatsächlichen Unterhaltskosten kann für 10 oder weniger Jahre alte Gebäude 1/10, für ältere Liegenschaften 1/6 des Bruttomietetrages als Pauschale abgezogen werden. Dies gilt jedoch nicht für unüberbaute Grundstücke, Liegenschaften des Geschäftsvermögens und falls der gesamte Bruttomietetrage der Liegenschaften des Steuerpflichtigen den Betrag von Fr. 400'000.-- jährlich übersteigt. Das Wahlrecht auf die Abzugsmethode kann für jede Veranlagungsperiode neu ausgeübt werden.⁹

⁶ Interessant ist der am 9.10.78 neu eingeführte Abs. 3 des § 17 VVzStG, der jedoch am 2.12.80 wegen Verfassungswidrigkeit wieder aufgehoben wurde, vgl. vorn S. 152.

⁷ § 19, lit. a, TG-StG (RB 640.1).

⁸ Wegleitung für Steuererklärung 83/84, S. 7.

⁹ § 23 TG-VVzStG (RB 640.11).

U R I

I. Rechtsgrundlage und Grundstücksschätzungsverfahren

Die EMW werden im Kt. UR grundsätzlich nach der örtlichen Marktlage bemessen. Dem Landrat steht jedoch die Befugnis zu, abweichende Bestimmungen aufzustellen, soweit dies zur Förderung der Streuung von Wohneigentum dient.¹

EFH werden rechnerisch in Prozents des AMTLICHEN STEUERSCHÄTZUNGSWERT evaluiert. Die Ermittlung dieses Werts stützt sich auf Verkehrswert und Ertragskraft einer Liegenschaft.²

Für die VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG überbauter Grundstücke ist das Mittel aus REAL- und ERTRAGSWERT massgebend.³

Der Realwert setzt sich aus dem ZUSTANDSWERT⁴ DER BAUTEN und dem BODENWERT zusammen.

Als ERTRAGSWERT gilt der je nach Alter und Zustand des Gebäudes zu 6-9 % kapitalisierte Rohertrag. Die Eigennutzungen werden hierbei zum Marktwert angerechnet.⁵

¹ Art. 21, Abs. 5 UR-StG, Eingefügt durch Volksabstimmung vom 8.6.1980.

² Art. 30 StG und Art. 19. VO über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke (Landratsbeschluss vom 15.12.1976. Der steueramtliche Wert beträgt rund 70 % des Verkehrswerts (Dokumentation).

³ Art. 20 UR-StSchäVO.

⁴ Der Zustandswert wird anhand des Kubikinhaltes unter Berücksichtigung der Baukosten, des Unterhaltszustandswertes, der Zweckmässigkeit und des Alters des Gebäudes evaluiert (Art. 24 UR-VO StSchä).

⁵ Art. 24 b, lit. d UR-StG.

II. Die Ermittlung

StWE und vom Steuerpflichtigen selbst genutzte Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus werden regelmässig mittels der Vergleichsmethode eingeschätzt, weil hier äquivalente Objekte ohne weiteres herangezogen werden können. Bei EFH hingegen wird nur zu Gunsten des Steuerpflichtigen auf Markt- bzw. Vergleichswerte abgestellt, wobei von ihm verlangt wird, dass er selbst die betreffenden Beispiele vorbringt.⁶

EFH werden grundsätzlich nach Pauschalansätzen des steueramtlichen Schätzungswertes bemessen. Dieser beträgt 4.5 % für die ersten Fr. 400'000.--, 2.5 % für den Fr. 400'000.-- übersteigenden Teil des steueramtlichen Schätzungswertes. Vorbehalten bleibt, wie erwähnt, der Nachweis anderer Marktverhältnisse.⁷

Als Einschränkung dieser Bewertungsmethoden ist jedoch zu verstehen, dass EMW und LUK den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen sollten, was konkret heisst, dass der EMW grundsätzlich der Summe der Unterhaltskosten und der Schuldzinsen zu entsprechen hat.⁸

Eine Anpassung der EMW an die Teuerung und an die Entwicklung des Miet- und Baukostenindex erfolgt alle 4 Jahre.⁹ Bund und Gemeinden übernehmen die kantonal veranlagten Werte.

III. Die Abzüge

Schuldzinsen und der LUK können unter dem nachstehend genannten Vorbehalt abgezogen werden. Der pauschalierte Abzug wird, mit Ausnahme von Geschäftsliegenschaften und beim Vorliegen eines erheblichen Bruttomietetrages, zugelassen, wobei die Pauschale für

⁶ Mtlg. der kt. StV.

⁷ Art. 21, Abs. 5 UR-StG.

⁸ Weisung des RR Nr. 2408 R-270-13 vom 16.12.1980.

⁹ Dokumentation.

weniger als 10 Jahre alte Gebäude 15 %, für 10 bis 20 Jahre alte Objekte 25 % und für ältere Liegenschaften 35 % der Bruttomiete beträgt. Die einmal getroffene Wahl ist verbindlich. Ein Wechsel von der Pauschale zum Effektivkostenabzug ist nur unter dem Nachweis, dass die Pauschale auf eine Dauer von mindestens 4 Jahre die tatsächlichen Kosten nicht zu decken vermag, möglich.¹⁰

NEGATIVE MIETWERTE werden ausschliesslich in den folgenden Sonderfällen¹¹ zugelassen:

- Falls weder der Mietwert, noch der Unterhaltskostenabzug auf Pauschalwerten beruhen;
- Bei einer überdurchschnittlich hohen hypothekarischen Belastung und übermässig hohen Unterhaltskosten;
- Wenn gesetzlich zwingend vorgeschriebene werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen für energiesparende Massnahmen, Gewässer- und Umweltschutz anfallen.

W A A D T

I. Gesetzliche Grundlage und Grundstücksschätzungen

Die rechtliche Grundlage für die EMW-Besteuerung findet sich in Art. 20, lit. d VD-StG.¹ Im Gesetzestext selbst wird über die

¹⁰ Art. 24 b, lit. d UR-StG.

¹¹ Weisung des RR, S. 2.

¹ "Comme revenue imposable est notamment considéré la valeur locative de l'habitation du contribuable dans un immeuble dont il est propriétaire ou usufruitier."
(Loi du 22 novembre 1956 sur les impôts directs cantonaux (LI)).

Bemessung des EMW nichts Näheres ausgeführt. Rechnerisch ermittelt sich der EMW für alle Wohneigentumskategorien aus dem STEUERWERT. Als solcher gilt der Durchschnitt zwischen dem VERKEHRSWERT und dem ERTRAGSWERT.²

Der VERKEHRSWERT wird aufgrund gezahlter Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Fehlen solche Vergleichsmöglichkeiten, wird der Verkehrswert mittels Kapitalisierung des geschätzten Gebrauchswerts mit einem Satz errechnet, der verschiedene Faktoren wie die Art der Liegenschaft, die Notwendigkeit der Amortisation, das Baurisiko und dergl. berücksichtigt.³

Der ERTRAGSWERT wird im Falle der Eigennutzung durch Kapitalisierung des Gebrauchswerts (ohne Abzüge) mit einem Satz von 6-8 %, je nach Art der Liegenschaft, ermittelt.⁴

Eine Revision der Steuerwerte und begleitend dazu auch der EMW findet in der Regel alle 10 Jahre statt.⁵

II. Die Ermittlung

Neue Vorschriften mit einer den ortsansässigen Steuerpflichtigen entgegenkommenden Bewertungsmethode sind ab 1.Jan.1983 im Kanton Waadt in Kraft.⁶

² art. 2, loi du 18 novebre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles.

³ art. 8, règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles

⁴ art. 5-7, règlement.

⁵ art. 22, loi sur l'estimation.

⁶ Décret du 1er juin 1982 sur l'imposition de la valeur locative de l'immeuble affecté au domicile principal du contribuable. Eine staatsrechtliche Beschwerde gegen dieses Dekret ist vom BGer. bereits abgewiesen worden (unveröff. E des BGer. vom 13.4.83, P 482/82).

DER EMW FÜR SÄMTLICHE WOHN-EIGENTUMSKATEGORIEN DERJENIGEN STEUERPF LICHTIGEN, DIE IHR HEIM AM EIGENEN WOHNSITZ NUTZEN,⁷ gründet auf dem mit einem Abschlag von Fr. 80'000.-- versehenen Steuerwert.⁸ Der EMW beträgt i.d.R. 6 %, in Ausnahmefällen 7 % des so reduzierten Steuerwerts.⁹ Uebersteigt der ermittelte EMW 20 % des dem Steuerpflichtigen zukommenden Bruttoeinkommens,¹⁰ wird der angerechnete EMW auf 1/5 des Bruttoeinkommens gesenkt.¹¹ Diese Bestimmung bezweckt, den Rentnern den Erhalt ihres Heims zu erleichtern.

BEI ZWEITWOHNUNGEN UND FERIENHÄUSERN wird der EMW nach der alten Regelung nach Marktwerten bestimmt, was heisst, dass der Bruttomietwert unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, der Landfläche, des Alters, der Ausstattung und des Zustands des Gebäudes mit einem von 5-7 % variierenden Satz des Steuerwerts festgelegt wird. Nach Abzug der Passivzinsen und der Unterhaltskosten soll bei dieser Steuerpflichtigenkategorie ein Nettoertrag übrigbleiben, welcher einer angemessenen Verzinsung des in die Liegenschaft investierten Eigenkapitals entspricht.¹²

⁷ domicile principal privé.

⁸ Dieser Betrag wird im Revisionsfalle im Verhältnis zur durchschnittlichen Erhöhung der Steuerwerte angepasst (art. 3, Decret).

⁹ article premier, Décret.

¹⁰ Dieses entspricht dem für die dir. Bundessteuer massgeblichen Bruttoeinkommen, von welchem der für die dir. Bundessteuer massgebliche EMW abgezogen wird und dann der kantonale EMW zugerechnet wird (Chiffre 5, Notice 21008-1, complémentaire I concernant la valeur locative de l'immeuble affecté au domicile principal du contribuable).

¹¹ art.4, Decret.

¹² Wegleitung zur Steuererklärung 83/84, S. 20.

III. Die Abzüge

Sämtliche Schuldzinsen und LUK können vom Bruttoeinkommen abgesetzt werden.¹³ Die Unterhaltskosten für einen Garten oder Park dürfen jedoch nicht abgesetzt werden, sofern diese Anlagen auch keinen Einfluss auf die Bemessung des Eigenmietwerts hatten.¹⁴

Der Steuerpflichtige kann für die LUK eine Pauschale abziehen. Der Satz für bis 10 Jahre alte Liegenschaften beträgt 1/10, für ältere Liegenschaften 1/6 des Bruttoeigenmietwerts.¹⁵ Das Wahlrecht zwischen den beiden Abzugsmodi besteht für jede Veranlagungsperiode.

Für die Wohnung, welche der Steuerpflichtige an seinem Wohnsitz nutzt, und der auch die entsprechende Vergünstigung zugekommen ist, sind die LUK seit der neuen Regelung vom 1.1.83 nur noch beschränkt abziehbar.¹⁶ Beim Effektivkostenabzug kann nur ein Betrag abgezogen werden, der in Proportion des um Fr. 80'000.-- verminderten Steuerwerts zum eigentlichen Steuerwert steht.¹⁷ Beim pauschalierten Abzug muss die Pauschale konsequenterweise auf Grundlage des verminderten Steuerwerts berechnet werden.

¹³ art. 23, al. 1, lit. d+e LI.

¹⁴ Wegleitung zur Steuererklärung 83/84, S. 28 f.

¹⁵ Notice concernant les frais d'entretien, no. 21006.

¹⁶ Notice complémentaire I concernant la valeur locative de l'immeuble affecté au domicile principal du contribuable, 21008-1, chiffre 4.

¹⁷

Als Beispiel:

Effektive LUK	Fr. 5'000	Fr. 3'000	Fr. 3'000
Steuerwert	Fr. 200'000	Fr. 50'000	Fr. 100'000
Betrag nach			
Abzug	Fr. 120'000	Fr. --	Fr. 20'000
ZUGELASSENER			
ABZUG	FR. 3'000	FR. --	FR. 600

IV. Verhältnisse in Bund und Gemeinden

Die Gemeinden können die Mieten bzw. die für die Staatssteuer bemessenen Mietwerte der auf ihrem Territorium gelegenen Liegenschaften einer Steuer von bis zu 3 % unterwerfen.¹⁸

Für die direkte Bundessteuer wird der kantonal veranlagte EMW übernommen, jedoch ohne die dem Domizil-Wohneigentümer gewährten Vergünstigungen. Allerdings fallen auch die Restriktionen im Bereiche des LUK-Abzuges bei dieser Steuerberechnung ausser Betracht.¹⁹

W A L L I S

I. Gesetzliche Grundlage und Katasterwertermittlung

Die Besteuerung des EMW ist in Art. 17, lit. b des StG vom 10.3.1976 statuiert.

Bei EFH und StWE ist der Steuerwert eines Grundstücks für die Ermittlung des EMW erheblich. Dieser wird in Prozenten des Katasterwerts laufend neu evaluiert. Für das Jahr 1976 wurde der Steuerwert für Wohn- und Renditehäuser und auch für Chalets auf 75 % des Katasterwerts festgesetzt.¹

Der KATASTERWERT ist der objektiv geschätzte Wert eines Grundstücks. Zur Ermittlung des objektiven Werts wird auf den VERKEHRSWERT und den ERTRAGSWERT abgestellt.²

¹⁸ art. 30, loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux.

¹⁹ vgl. Notice concernant la valeur locative de l'immeuble affecté au domicile principal du contribuable, no. 21008.

¹ Art. 55 VS-StG; Art. 11, Reglement betr. die Katastertaxen vom 6.2.1976 und Aenderung vom 3.11.1976.

² Art.4, Reglement.

Als VERKEHRSWERT der Grundstücke gilt der realisierbare Verkaufspreis. Falls keine vergleichbaren Preise vorliegen, wird der Verkehrswert objektiv ermittelt, d.h., dass die Schätzungsbehörde sich hierbei auf den Boden- und den Zeitbauwert einer Liegenschaft stützt.³

Der ERTRAGSWERT eines Grundstücks ergibt sich aus dem kapitalisierten Bruttoertrag, wobei der zu kapitalisierende Betrag sich aus dem Durchschnitt der in den letzten drei Jahren erzielten Bruttoerträge ergibt. Dem Eigenbedarf dienende Nutzungen des Steuerpflichtigen werden nach allgemein-üblichen Regeln bewertet. Der Kapitalisierungssatz ändert je nach Bauart, Zweckbestimmung und Bauzustand der Liegenschaft und variiert zwischen 7-12 %.⁴

II. Die Ermittlung

Für EFH und StWE gilt als EMW regelmässig 6 % des Steuerwerts. In Einzelfällen wird dieser mit einer objektiven Einschätzung nach Normen je Raumeinheiten ermittelt. In Fremdenverkehrsorten wird für Ferienhäuser vereinfachenderweise auf die Bettenzahl abgestellt. Selbstgenutzte Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus werden hingegen aufgrund der Vergleichsmethode bemessen.

Die Anpassung der EMW erfolgt alle 2-4 Jahre aufgrund von repräsentativen Mietzinsumfragen.⁵

Die für die Staatssteuer ermittelten EMW werden für die Veranlagung der direkten Bundessteuer übernommen.

³ Art. 5, Reglement.

⁴ Art. 6, Reglement.

⁵ Dokumentation.

III. Die Abzüge

Passivzinsen und LUK können vom Einkommen abgezogen werden.⁶ Ein Pauschalabzug wird mit der Ausnahme zugelassen, dass der Liegenschaftssteuerwert der dem Steuerpflichtigen, seiner Ehefrau und seiner minderjährigen Kinder gehörenden Gebäude eine Million Franken nicht übersteigt. Die Pauschale beträgt 1.5 % des Steuerwerts. Der Wechsel zum Effektivkostenabzug ist zu Beginn jeder Steuerperiode möglich. Der umgekehrte Wechsel kann jedoch von ein und demselben Eigentümer nicht wiederholt werden.⁷

⁶ Art. 28, Abs. 1, lit. b und Art. 29, Abs. 1, lit. a VS-StG; bzgl. Abzüge für energiesparende Massnahmen vgl. Dekret vom 14.11.1980 über die prov. Regelung steuerlicher Massnahmen zur Förderung des Energiesparens.

⁷ Art. 16 Ausführungsreglement zum VS-StG vom 25.8.1976.

Z U E R I C H

I. Gesetzliche Grundlage

Steuerbar ist der Mietwert der vom Steuerpflichtigen und seinem Haushalt einschliesslich des privaten Dienstpersonals benützten Liegenschaften. Mit Bezug auf die Bemessung ist der RR verpflichtet, für eine durchschnittliche und gleichmässige Veranlagung der einzelnen Wohneigentumskategorien zu sorgen.¹

II. Grundstücksschätzungen

Für die Ermittlung des EMW von Einfamilien- und Ferienhäusern bildet DER VON DER GEBÄUDEVERSICHERUNG AUF DAS VORKRIEGSJAHR 1939 ZURÜCKGERECHNETE BASISWERT den Ausgangspunkt.² Die Gebäudeversicherung ermittelt periodisch von sämtlichen Liegenschaften den Zeitbauwert,³ welcher identisch ist mit dem Versicherungswert.⁴ Dieser Wert wird unter Berücksichtigung der Baukostenentwicklung und der Inflation auf die Wertverhältnisse von 1939, dem sog. (Neuwert)-Basiswert, zurückgerechnet.⁵

¹ § 20, Gesetz über die direkten Steuern vom 8.7.1951; ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 80 und 81.

² ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 40.

³ Bauwert abzüglich der zum Zeitpunkt der Schätzung eingetretenen Altersentwertung (Reimann/Zuppinger/Schärrer, Kommentar, II. Band, § 34 N 36; Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975.

⁴ Insbesondere erfolgt eine Neuschätzung bei wertvermehrenden Umbauten, ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 62 f.

⁵ So wurde z.B. der Bauwert für ein im Jahre 1980 erstelltes EFH bei der im selben Jahr erfolgten Einschätzung auf Fr. 264'000-- festgelegt. Als zugehöriger Basiswert wurde

III. Die Ermittlung

Zu unterscheiden ist die Ermittlung der EMW bei Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum und bei selbstbenutzten Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus.

Die Anpassung der EMW erfolgt auf Beschluss des RR alle 8 Jahre durch Neufestlegung des Prozentsatzes bzw. durch Neuermittlung der Vergleichsmieten.⁶

A. Bei Einfamilienhäusern

Insbesondere bei EFH, bei denen Vergleichsobjekte kaum aufzutreiben sind, wurde früher auf die Nettomethode zurückgegriffen, bis die Oberrekurskommission diese Einschätzungsmethode im Jahre 1958 als gesetzwidrig erklärte.⁷ Nunmehr erfolgte die Einschätzung der EFH regelmässig aufgrund der Bruttomethode, wobei zuweilen vermietete Wohnungen mit vergleichbarer Ausstattung herangezogen wurden. Dem Umstand, dass der Pflichtige sein Haus alleine bewohnen konnte und über einen eigenen Garten verfügte, wurde mit einem angemessenen Zuschlag Rechnung getragen.⁸ Auch diese Praxis erachtete das Zürcher Verwaltungsgericht jedoch als Verstoss gegen das Prinzip der Rechtsgleichheit, womit fürderhin nur vermietete EFH als Vergleichsobjekte herangezogen werden durften.⁹

Ab 1.1.83 ist eine neue Regelung für die Ermittlung der EMW in Kraft, wobei der EMW für EFH, sowie für Wochenend- und Ferienhäusern grundsätzlich in Prozenten der (Neubau-)Basiswerte ausgedrückt wird.¹⁰

ein Betrag von Fr. 44'000.-- ermittelt.

⁶ ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 62/63.

⁷ RB 1958 Nr. 9.

⁸ Reimann/Zuppinger/Schärrer, Kommentar, II. Band, § 20, N 21.

⁹ RB 1975, Nr. 37 = Steuer-Revue 31, 168 ff.

¹⁰ ZH-StB I A, 22/18, N 40.

Auch wenn sich durch mögliche Vergleiche ein höherer Eigenmietwert ergeben würde, hat der Eigentümer eines EFH das Recht, den gemäss Weisung aufgrund des Basiswerts ermittelten Eigenmietwert einzusetzen. Dies entspricht nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts dem Gebot der speziellen Rechtsgleichheit.¹¹ Der Steuerpflichtige kann jedoch auch einen Mietwert verfechten, der unter jenem nach Massgabe des Basiswerts ermittelten liegt, auch wenn Vergleichsobjekte fehlen. Der Weisung kommt nämlich keine Gesetzeskraft zu. Auch hat die Festsetzung des Eigenmietwerts zur Vermeidung einer Besteuerung fiktiven Einkommens den tatsächlichen Umständen des Einzelfalls zu entsprechen.¹²

Die Gemeinden des Kantons sind in fünf die Wohnqualität und die Mietzinsverhältnisse berücksichtigende Gruppen gegliedert.¹³ Für die Qualität der Wohnlage,¹⁴ das Alter der Gebäude¹⁵ und die Grösse und Ausgestaltung der Räume erfolgt ein Zuschlag auf den für die betreffende Gemeinde vorgesehenen untersten Satz. Eine Reduktion des EMW unter den Mindestansatz wird einzig bei schlecht unterhaltenen Liegenschaften oder bei unter Heimatschutz stehenden Objekten zugestanden.¹⁶

¹¹ RB 1975 Nr. 37.

¹² VG 19.12.1980, SB 84/1980 in Zuppinger, Schärerrer, Fessler, Reich, Kommentar, Ergänzungsband, § 20, N 21.

¹³ In der teuersten Gruppe betragen die Sätze 21-31 %, in der billigsten Gruppe 9-19 %. Die hierbei verwendete Spanne ist so zu verstehen, dass der Eigenmietwert mindestens der unteren Grenze zu entsprechen hat, die obere Grenze trotz Alters- und Zustandszuschläge nicht überschritten werden darf.

¹⁴ Für eine sehr gute Lage 5 %, für eine gute Lage 3 %, bei einer mittleren Lage 1 %, für eine schlechte Lage 0 %.

¹⁵ Für 1965 und später erstellte Gebäude erfolgt ein Zuschlag von 5 %. Dieser Wert sinkt sukzessiv mit zunehmendem Alter des Gebäudes.

¹⁶ ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 42.

Für die Steuerperiode 83/84 wurden die EMW wiederum den Marktzinsverhältnissen angepasst, wobei die Erhöhung derselben dadurch in Massen gehalten wurde, dass der Betrag, um welchen der EMW angehoben wurde, um einen Drittel desselben reduziert wurde, falls der erhöhte Eigenmietwert eine festgesetzte Summe überstieg.¹⁷

Ein Einschlag am EMW wird demjenigen Einfamilienhausbesitzer gewährt, der wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses seiner Familie (Wegzug der Kinder, Tod des Ehegatten) nur noch einen Teil seines Eigenheims tatsächlich nutzt, oder im anderen Fall, wenn die einem Einfamilienhausbesitzer zur Verfügung stehenden Wohnräume unter Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse das Wohnbedürfnis offensichtlich übersteigen, wie dies häufig bei Rentnern der Fall ist.¹⁸

Anhand eines BEISPIELS sei die dargelegte Berechnungsmethode kurz verdeutlicht:

SACHVERHALT

Objekt: Einfamilienhaus, Baujahr 1954

Lage: Gemeinde Schwerzenbach,
Einfamilienhausquartier, sehr gute Lage,

Basiswert 1939: Fr. 80'000.--.

¹⁷ Dieser Betrag betrug für die teuerste Gemeindegruppe Fr.40'000.--, für die billigste Fr.20'000.-- (ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 43).

¹⁸ ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 44.

BERECHNUNG DES EIGENMIETWERTS:

Schwerzenbach liegt in der Region B. Der Minimalansatz für diese Gruppe beträgt 18 % des Basiswertes. Für die gute Wohnlage sowie für das Erstellungsjahr ergeben sich Zuschläge von je 3 %, womit sich der massgebende Satz auf 24 % beläuft.

DER EIGENMIETWERT BETRÄGT SOMIT 24 % VON FR. 80'000.-- = FR. 19'200.--.

B. Bei Stockwerkeigentum

Bei StWE wird in erster Linie auf für ähnliche Objekte erzielte Mietzinse abgestellt. Als Vergleichsobjekte dienen in der Umgebung gelegene, vermietete Gebäude oder Eigentumswohnungen. Bei deren Fehlen werden Vergleichsobjekte aus Gebieten mit einer ähnlichen Wohnqualität herangezogen. Bei der Schätzung wird das Alter, die Lage, die Grösse der Wohnung, die Lage innerhalb des Gebäudes, der Ausbau und der Komfort mitberücksichtigt. Vom so ermittelten Betrag wird ein Einschlag von rund 30 % gewährt,¹⁹ um eine gleichmässige Bemessung und Besteuerung der EMW zwischen EFH einerseits, und anderen selbstgenutzten Objekten andererseits, sicherzustellen.²⁰

¹⁹ Bei der Neubewertung im Jahre 1979 war bereits regelmässig ein Einschlag von 15 % vorgenommen worden. Für das Steuerjahr 1983 wurde auf den bereits reduzierten EMW (gemäss der Schätzung 81/82) eine zusätzliche Reduktion von 18 % gewährt.

²⁰ ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 45 ff.

C. Selbstgenutzte Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus

Bei Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus lassen sich hingegen ohne weiteres Vergleichsobjekte im gleichen Haus finden. Unterschiede im Ausbau verglichen mit anderen Wohnungen im Hause und ein reichhaltiger Komfort werden mitberücksichtigt.²¹ Auf den so ermittelten Betrag wird analog zum StWE ein Einschlag von 30 % gewährt.²²

IV. Die Abzüge

Passivzinsen und LUK können vollumfänglich vom Einkommen abgesetzt werden.²³ Mit Ausnahme der Liegenschaften des Geschäftsvermögens und verpachteten Liegenschaften, welche hauptsächlich gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienen, kann ein Pauschalabzug erfolgen. Dieser beträgt 20 % für die ersten 10 Jahre seit Erstellung der Bauten, 30 % für die folgenden Jahre. Die Wahl der Abzugsmethode steht dem Steuerpflichtigen beim Erwerb oder bei der Erstellung der Liegenschaft und bei einer allg. Neubewertung zu; dies gilt ebenso, wenn er den Nachweis erbringt, dass die Pauschalen während 5 Jahren die Summe der effektiven Kosten nicht erreicht haben.²⁴

²¹ vgl. Reimann/Zuppinger/Schärrer, Kommentar, II. Band, § 20 N 20.

²² ZH-StB I A, Nr. 22/18, N 51 ff.

²³ § 25, lit. c+d, ZH-StG.

²⁴ ZH-StB I A, Nr. 12/50, N 169 f.

Z U G

I. Gesetzliche Grundlage und Grundstücksschätzungen

Die EMW werden im Kt. ZG von Gesetzes wegen nach Marktpreisen bemessen. Sie sollen grundsätzlich mindestens die Summe der Unterhalts- und Verwaltungskosten, sowie der Passivzinsen erreichen.¹

Es besteht zwar die Möglichkeit, die Evaluation des EMW von einer unabhängigen Liegenschaftsschätzungskommission vornehmen zu lassen.² Die Betrauung dieser Behörde mit einer solchen Aufgabe ist jedoch nicht obligatorisch.³ Wird eine Schätzung aber vorgenommen, so ist der ermittelte Bruttomietwert für Steuerbehörden und Steuerpflichtigen bindend.⁴

II. Die Ermittlung

Bei EFH und StWE wird, sofern keine amtliche Schätzung vorliegt, der EMW von der Steuerverwaltung aufgrund eines Marktvergleichs ermittelt. Dem Steuerpflichtigen kommt, wie erwähnt, ein gewisses Wahlrecht bezügl. der Schätzungskommission oder der Steuerbehörde als Bewertungsinstanz zu. Liegt aber eine amtliche Schätzung vor, die nicht älter als 5 Jahre ist, gilt in der Praxis grundsätzlich der dort ermittelte Bruttomietwert als massgebender EMW.⁵ Bei

¹ § 17, Abs. 1, Ziff. 2 des Gesetzes über die Kantons- und Gemeindesteuern vom 7. 12.1946; VVO zum Gesetz über die Kantons- und Gemeindesteuern vom 22.6.1979.

² Reglement für die Liegenschaftsschätzungskommission vom 13.März 1914.

³ Mtlg der kt. StV.

⁴ § 26 ZG-StG und § 8 ZG-VVOzStG.

⁵ § 26 ZG-StG und § 8 ZG-VVOzStG; Wegleitung zur Steuererklärung 1983/84, S. 8.

offensichtlichen Diskrepanzen zwischen Veranlagungsergebnis und zu Vergleichung herangezogenen Mietobjekten, erfolgt jedoch eine Korrektur.⁶

Gemäss einer vom Volk am 2.12.1984 gutgeheissenen Steuerge-
setzrevision kommen die Wohneigentümer in Zukunft in den Genuss
eines gestaffelten Rabatts auf die EMW. Dieser Abzug beträgt in
den ersten vier Jahren nach dem Erwerb von Wohneigentum 50 %, in
den folgenden vier Jahren 35 % des EMW. Der dauernde Rabatt
beträgt schlussendlich nach 8 Besitzesjahren 20 %. Mit dieser Ver-
günstigung sollen zu starke Erhöhungen der EMW aufgefangen und
so vor allem Rentner vor einer nicht tragbaren Steuerbelastung auf
das Wohneigentum befreit werden.⁷

Die für die Kantonssteuer errechneten EMW sind, die neu
eingeführten Rabatte selbstredend ausgenommen, auch für die
direkte Bundessteuer massgebend.

Die Anpassung der EMW an die Teuerung erfolgt in unregel-
mässigen Zeitabständen.⁸

III. Die Abzüge

Vom Roheinkommen können die in der Bemessungsperiode aufgelaufenen Schuldzinsen und die Kosten des Unterhalts von Gebäuden und Grundstücken abgezogen werden. Mit Ausnahme der nicht buchführungspflichtigen Grundeigentümer können anstelle der tatsächlichen Auslagen Pauschalbeträge in Abzug gebracht werden, und zwar 15 % des EMW bei einem Alter des Gebäudes bis zu 10 Jahren, 25 % bei mehr als 10 Jahre alten Liegenschaften, 30 % bei

⁶ § 8 ZG-VVOzStG.

⁷ NZZ 1984, Nr. 208, S. 38.

⁸ Dokumentation.

noch älteren Gebäuden.⁹ Vom Pauschal- zum Effektivkostenabzug kann in jeder Veranlagungsperiode gewechselt werden. Dieser Abzugsmodus muss dann während acht Jahren jedoch beibehalten werden.¹⁰

IV. Durchschnittswerte im Kanton Zug¹¹

Der EMW für ein EFH mit einem geschätzten Verkehrswert von 500'000 Fr. liegt für städtische Verhältnisse bei ca. 22'000 Fr., für ländliche Verhältnisse bei ca. 20'000 Fr.

Für eine 4-Zi-Wohnung im Werte von ca. 350'000 Fr. muss mit einem EMW von 15'000 Fr. bzw. 13'600 Fr. gerechnet werden.

⁹ § 20, Abs. 1, Ziff. 4+5 ZG-StG.

¹⁰ § 30, Abs. 3 f. ZG-VVOzStG.

¹¹ Nach einer Schätzung der kt. StV.

LEBENS LAUF

Am 4. Dezember 1954 wurde ich in Zuoz / GR geboren. Nach der Primarschule besuchte ich das Gymnasium am Lyceum Alpinum in Zuoz und schloss dieses 1974 mit der Matur Typus B ab. Im gleichen Jahr immatrikulierte ich mich an der Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich. Im November 1980 erwarb ich das Lizentiat der Rechtswissenschaft.

Für mein Anwaltspraktikum war ich ein halbes Jahr beim kantonalen Grundbuchinspektorat in Chur und anderthalb Jahre in der Advokatur ebenfalls in Chur tätig. Im Januar 1983 erwarb ich das bündnerische Anwaltspatent.

Das folgende halbe Jahr verbrachte ich im englischen Sprachraum. Im Anschluss daran verfasste ich meine Dissertation.

Seit Mitte 1985 arbeite ich bei der kantonalen Steuerverwaltung in Zürich.

